UNCHS (Habitat)
SHELTER
BULLETIN

LA LETTRE DU
CNUEH (Habitat)
SUR LE LOGEMENT

March 1991 vol. 4, No.1 ISSN1014-8108 Mars 1991 vol.4, No.1

CONTENTS

This issue includes:

- An article on preliminary evaluation of enabling strategies
- Country news from Afghanistan, Barbados, Burundi, Nigeria, Pakistan, Romania, Trinidad and Tobago, the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, and Viet Nam
- Meetings
- Other efforts by a variety of actors in the shelter sector

TABLE DES MATIERES

Dans ce numéro:

- Evaluation préliminaire des stratégies de facilitation.
- Reportages: Afghanistan, Barbade, Burundi, Nigéria, Pakistan, Roumanie, Trinité-et-Tobago,Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, et Viet Nam.
- Réunions.
- Contributions de divers agents au secteur du logement.

To the reader

We need information to disseminate on shelter innovations, so that others may replicate successful attempts.

Please write to:

Chief, Information, Audio-visual
and Documentation Division
UNCHS (Habitat)
P.O. Box 30030
Nairobi, Kenya

Avis au lecteur

Nous avons besoin d'informations à diffuser concernant les innovations en matière de logement, afin que d'autres puissent s'inspirer des expériences réussies.

Veuillez écrire au:

Chef de la Division de l'information, de la documentation
et de l'audiovisuel
CNUEH (Habitat)
Boite postale 30030
Nairobi (Kenya)

GLOBAL STRATEGY FOR SHELTER

Initiating Enabling Shelter Strategies: UNCHS Evaluation in Progress

Developing countries are confronted with the vast challenge of urbanization in conditions of increasing poverty, declining levels of social services, unemployment and underemployment, continuing population growth, overcrowding, unsanitary living conditions, environmental pollution, lack of infrastructure and lack of adequate shelter.

In the majority of the developing countries the formal housing sector produces less than 20 per cent of the new housing stock in urban centres. The bulk of the housing production is realized informally with various degrees of illegality, ranging from land invasions to the neglect of all relevant codes and regulations governing building activities, infrastructure standards, zoning restrictions and regulations for land use and subdivision. During the 1980s in the lower end of the lower-income developing countries about 90 per cent of all the housing units was produced through the informal sector. It is estimated by researchers that about 40 to 50 million additional shelter units should be constructed annually for quite some years ahead in order to meet the urban housing needs of the developing countries. Needless to say these units should have minimally acceptable infrastructure and services. It is a great challenge. The task of achieving adequate shelter for all in a reasonable target period definitely needs a radical change in concepts and strategies of human settlements management and development in general and the provision of shelter in particular.

The new approach of UNCHS (Habitat) to the problem of inadequate shelter and services recommends that governments make fundamental changes in their housing policies, by shifting national programmes from direct provision of shelter to an "enabling" function, whereby the full potential and resources of all the actors in the shelter production and improvement process can be mobilized. The central component of national shelter policy is explicitly focused on the needs of low-income groups, and national shelter strategy should emphasize the co-ordinated intervention of all potentially powerful but hitherto under-utilized agents in the shelter-production process. The Global Strategy for Shelter to the Year 2000 (GSS) has formulated guidelines for national action which stress that the "enabling concept" does not imply a reduction of governmental responsibilities in the sector of shelter and services but, rather, a new arrangement of financial, institutional, human and

STRATEGIE MONDIALE DU LOGEMENT JUSQU'EN L'AN 2000

Lancement des stratégies de facilitation du logement: l'évaluation du CNUEH est en bonne voie

Les pays en développement se trouvent confrontés à l'immense ampleur du problème posé par la progression de l'urbanisation dans des conditions de plus en plus difficiles: pauvreté accrue, détérioration des services sociaux, escalade du chômage et du sous-emploi, augmentation persistante de la population, insalubrité des conditions de vie, pollution, manque de logements et de services décents.

Dans la majorité des pays en développement, le secteur formel du logement produit moins de 20 pour cent du nouveau parc immobilier dans les zones urbaines. Une large proportion des nouveaux logements sont construits sur des sols occupés et parcellisés illégalement, en violation de toutes les règles établies en matière de construction et de viabilisation. Dans les pays en développement appartenant à la catégorie à revenu le plus faible, près de 90 pour cent de toutes les nouvelles unités d'habitation ont été produites par le secteur parallèle pendant les années 80. Des chercheurs ont estiméque pour satisfaire tous les besoins en matière de logement dans les pays en développement, il faudrait construire annuellement entre 40 et 50 millions nouveaux logements pendant un bon nombre d'années encore. Il va sans dire qu'il faut doter les logements ainsi offerts d'infrastructures et de services d'un niveau suffisamment acceptable. Ceci constitue un enjeu formidable. La tâche d'assurer un logement convenable à tous les citoyens dans un délai de temps raisonnable exige une approche radicalement différente en ce qui concerne les concepts et les stratégies qui affectent la gestion et le développement des établissements humains en général, et la production de logements en particulier.

Face à un tel manque de logements et de services adéquats, le CNUEH (Habitat) a adopté une nouvelle approche qui consiste à recommander aux gouvernements d'effectuer un changement d'orientation politique fondamental dans le domaine du logement. Ceci implique l'abandon de la fourniture directe de logements par les gouvernements au profit d'une politique de "facilitation" mobilisant intégralement le potentiel et les ressources de tous les agents participant à la production et à l'amélioration des logements. Les politiques nationales du logement devront avoir comme composante explicite et centrale la satisfaction des besoins des groupes à faible revenu. Les stratégies nationales du logement devront encourager une action coordonnée de la part de tous les agents qui apportent une contribution potentiellement importante, mais jusqu'ici largement ignorée, à la production de logements. La Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 a énoncé des principes directeurs pour l'action nationale qui soulignent avec force le fait que l'application du

physical resources, integrated by public action. It is also foreseen that the formation and/or reshaping of national strategies will need time to consolidate, and that essential steps will gradually be implemented in the period up to the year 2000.

The enabling strategy, albeit explicitly and with the particular emphasis cited in the GSS, is not a completely new concept or practice. For some years, besides implementing public housing programmes aiming at the provision of completed housing units, many governments have also been focusing efforts on the mobilization of means to support the capabilities of various actors in shelter production and improvement. The evaluation of their experiences in the implementation of enabling strategies therefore should be a comparative and evolutionary one, considering both past policies and current shelter-sector activities.

A specific study on the assessment of experiences with initiating enabling shelter strategies in some selected developing countries is underway in UNCHS (Habitat). To this end, case studies are being prepared on Colombia, Egypt, India, Nigeria and Thailand -- to analyse the current policy situation, the progress being made and the experience gained in initiating enabling shelter strategies. In these studies special emphasis is given to the understanding and assessment of experience with identification of workable elements of enabling strategies and of processes making full use of the capabilities of all the actors in the shelter sector. Some examples follow.

In **India**, the Ministry of Urban Development actively promotes an enabling shelter strategy which decentralizes the housing-finance system, expands the supply of shelter sites for low-income communities, stimulates investments in infrastructure, supports the use of low-cost building materials and construction technologies, removes legal constraints on standards and regulations, and the channeling of subsidies to the poor. An enabling strategy which emerges through these efforts is based on many components which are now gradually gaining policy recognition at the national level. It has also been recognized that a strategy of facilitating a decentralized and expanded housing activity depends also on the creation of a large pool of skilled labour. Training not only covers enhancing the administrative and technical capacities of public-agency personnel but extends to strengthening the programmes of NGOs, housing co-operatives and community groups.

The enabling strategy will thus guide investment planning, the legal and regulatory framework, institutional development, community involvement, housing-finance framework, support to rental housing, land policy, extension of technology, and linkages to macro-economic policy. The risks of failure are a possible discontinuity of political commitments, a difficult economic environment and failure of resources to keep pace with the growing demand for shelter.

concept de "facilitation" n'implique pas un retrait des responsabilités gouvernementales dans le secteur du logement. Elle implique plutôt une réallocation des ressources financières, institutionnelles, humaines et physiques et leur intégration par le secteur public. On prévoit également que la formulation ou le réajustement des stratégies nationales sera une entreprise de longue durée et qu'un certain nombre d'éléments essentiels devront être mis en place graduellement d'ici à l'an 2000.

Bien qu'elle soit la pierre angulaire de la stratégie mondiale du logement, la stratégie de facilitation est loin d'être une idée ou une méthode entièrement nouvelle. Ces dernières années, beaucoup de gouvernements ne se sont plus limités à lancer des programmes de logement visant à fournir des maisons achevées, mais se sont également efforcés de mobiliser les ressources et d'utiliser les capacités de divers secteurs pour produire et améliorer les logements. C'est pourquoi l'évaluation de leurs expériences en matière de facilitation devrait constituer un processus comparatif et évolutionniste et prendre en considération aussi bien les politiques du passé que les activités présentes du secteur du logement.

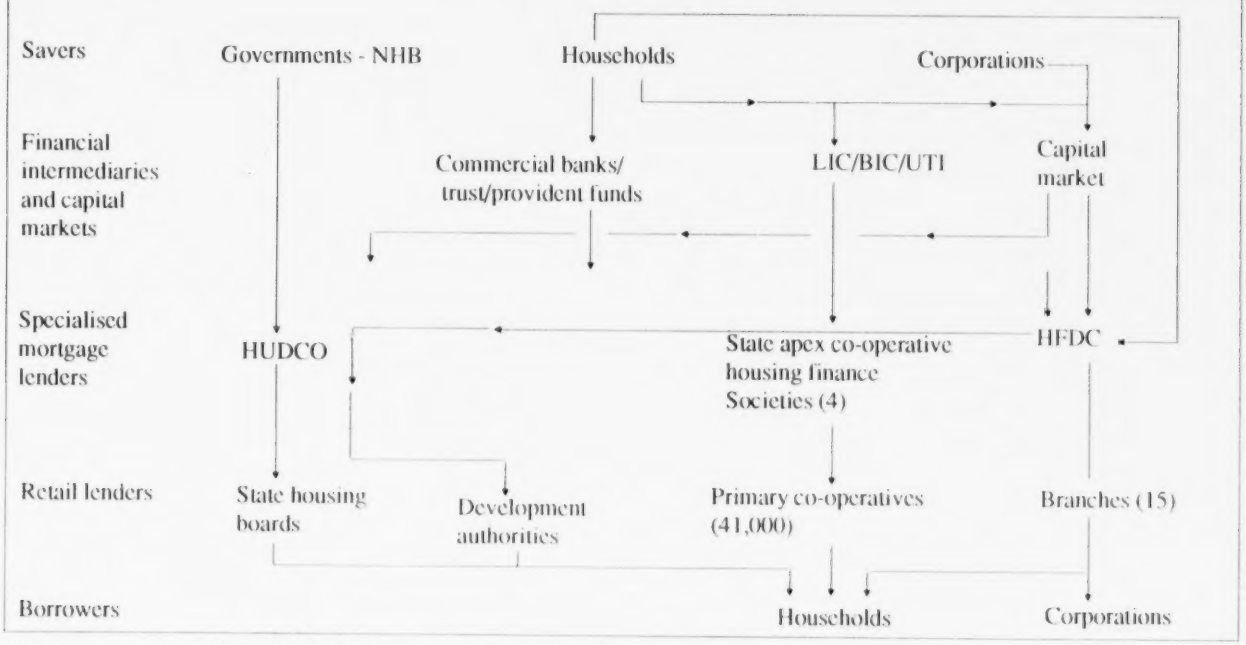
Dans un document dont la préparation est en cours, le CNUEH (Habitat) évalue les expériences entreprises par un nombre de pays en développement sélectionnés pour lancer des stratégies de facilitation. A cet effet, on a préparé des études de cas analysant la situation politique, les progrès accomplis et l'expérience acquise suite à l'application de stratégies de facilitation dans les pays suivants: Colombie, Egypte, Inde, Nigéria et Thaïlande. Dans chacune de ces études de cas, une très large place est faite à la compréhension et à l'évaluation des expériences nationales, ainsi qu'à l'identification des éléments réalisables des stratégies de facilitation et des processus permettant de mobiliser intégralement le potentiel de tous les agents participant à la production et à l'amélioration des logements. Certaines de ces expériences sont décrites ci- après.

Inde: le Ministère de l'urbanisme s'emploie activement à promouvoir une stratégie du logement qui consiste à: décentraliser le système de financement du logement; mettre plus de sites viabilisés à la disposition des communautés à faible revenu; stimuler les investissements d'infrastructure; encourager l'utilisation de techniques et de matériaux de construction d'un coût abordable; annuler les codes et règlements de construction qui gênent la fourniture de logements et d'infrastructures; canaliser les subventions vers les pauvres. Ces efforts ont donné naissance à une stratégie de facilitation dont les multiples composantes sont progressivement en train d'acquérir une reconnaissance politique à l'échelon national. On est également conscient du fait que la poursuite d'une stratégie propre à faciliter la décentralisation et l'expansion des activités liées au logement exige la création d'un vaste réservoir de personnel formé et qualifié. Il faudra donc entreprendre un très ample effort de formation, non seulement pour améliorer les qualifications des administrateurs et spécialistes du secteur public, mais aussi pour renforcer les programmes des ONG, des coopératives de logement et des groupes communautaires.

Ainsi, la planification des investissements, la mise en place d'un nouveau cadre législatif, institutionnel et financier, la participation communautaire, l'appui au secteur des logements à louer, les

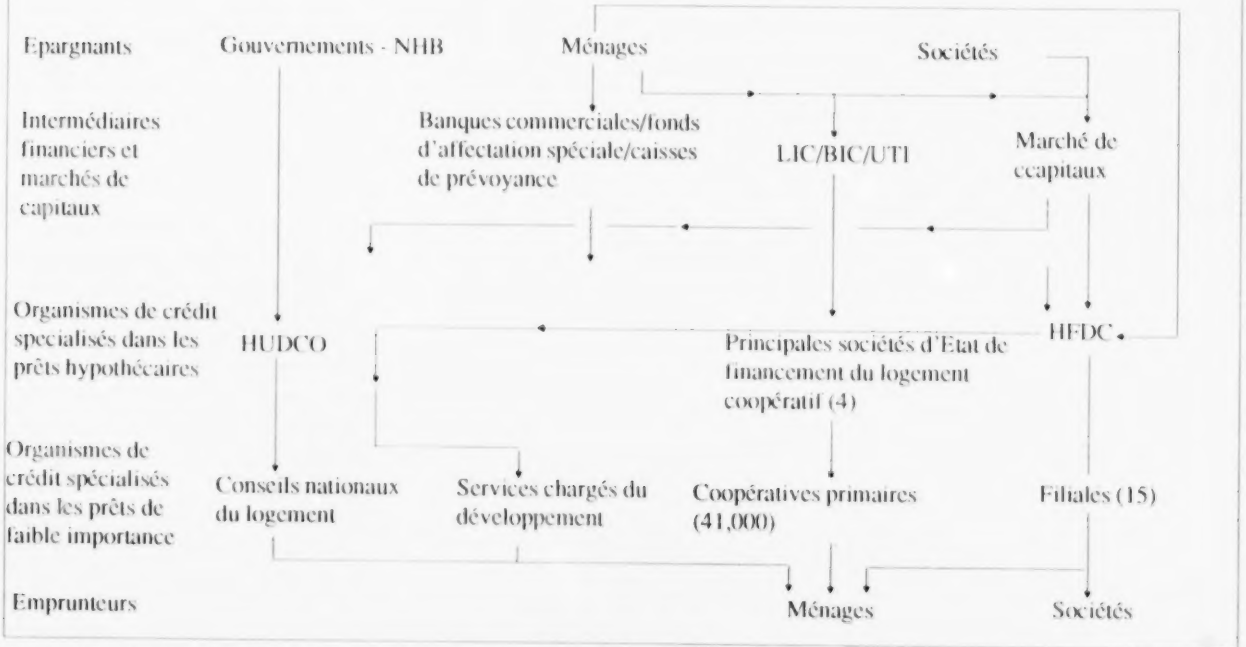
READEX FICHE

Formal Housing Financial Intermediation in India



Source: Evaluation of experience with initiating enabling shelter strategies in India.

Modes de financement formel du logement en Inde



Source: Evaluation de l'expérience acquise en matière de stratégies du logement facilitatrices en Inde.

During the 1980s, the national housing policy in **Thailand** moved gradually from house construction by public-sector agencies, and started to focus on solving bottle-necks in the housing sector by creating an enabling environment for the private market, for NGOs and community groups. Significant factors which contribute to the creation of this enabling environment include:

- A diversified housing finance system which offers improved terms and conditions under prevailing marker fluctuations;
- Removal of regulations and legal constraints, which encourages private developers to invest more in low-income housing and allows a considerable reduction in unit costs;
- The strengthening of community organizations in carrying out slum improvement programmes;
- The provision of public-sector funds for emergency problems in low-income communities;

politiques foncières, le développement technologique et l'établissement de liens entre le secteur du logement et l'ensemble de l'économie seront largement guidés par la stratégie de facilitation. Les écueils à craindre sont: un éventuel désengagement politique, une situation économique défavorable, l'impossibilité de mobiliser des ressources en quantités suffisantes pour suivre la demande croissante de logements.

En **Thaïlande,** les années 80 ont été marquées par un changement d'orientation politique. Le gouvernement s'est écarté progressivement d'une politique préconisant la construction de logements par des organismes d'Etat et a entrepris de créer un environnement propice aux activités des marchés privés, des ONG et des groupes communautaires, ceci afin de desserrer les goulots d'étranglement dans le secteur du logement. Les principales mesures prises à cet effet sont:

- la mise sur pied d'un système de financement du logement diversifié de telle manière qu'il offre les meilleures conditions de prêt possibles, malgré une situation économique très fluctuante;
- l'abolition des lois et règlements qui rendent la tâche difficile aux entrepreneurs privés, ceci afin de les inciter à investir davantage dans la construction de logements à bon marché. On parviendra ainsi à réduire considérablement le coût unitaire du logement;
- le renforcement des capacités des organisations communautaires d'exécuter des programmes d'assainissement des taudis;

Although the examples discussed in this article are from Asia, community participation is an important aspect of the enabling approach world wide.
Bien que les exemples figurant dans cet article concernent l'Asie, la participation de la communauté constitue un aspect important de la "facilitation" dans le monde entier

– The recognition by the public sector of the technical competence and organizational capacity of NGOs which is necessary for co-operative efforts and negotiated solutions.

It becomes evident that the promotion of national shelter strategies by providing an enabling environment makes the implementation of housing polices a much more complex task. Its co-ordination and active stimulation by the public sector make strong demands on the organizational and planning capacities of the government agencies charged with setting up and overseeing this process before it can demonstrate tangible results. The implications for international assistance still have to be assessed in the light of the initial experiences of a growing number of countries which are in the process of adopting the new strategy as a guide to tackling their housing problems in a comprehensive and systematic manner.

COUNTRY NEWS

Afghanistan: Drafting a national shelter strategy

An Expert Group Workshop held at Kabul from 10 to 27 August 1990 by the PAMA Institute of the Ministry of Construction in collaboration with UNCHS (Habitat) and the United Nations Development Programme (UNDP) was attended by over 60 senior-level Afghans from ministries and agencies with a role in the delivery of shelter -- including non-governmental organization (NGO) and private-sector representatives. The Workshop, which was opened by the First Deputy Prime Minister of Afghanistan, Hon. Mahmoud Bariyalay, considered the current shelter situation, discussed possible measures to improve shelter delivery towards the objectives of the rehabilitation of refugees and facilitation of shelter for all Afghans by the year 2000, and produced a number of recommendations towards those aims.

Targets of the NSS

The main objective of the NSS would be to resettle all those displaced from their homes, including some six million Afghan refugees. To facilitate resettlement, up to one million new basic shelter units will have to be built. The priority areas for resettlement will, according to the draft outline, be the areas of greatest displacement (refugees from the eastern and southern provinces account for 75 per cent of those who have fled their homes).

– une aide financière de l'Etat aux communautés à faible revenu en cas de crise;

– la reconnaissance par les autorités des compétences techniques et les capacités organisationnelles des ONG, afin de faciliter la coordination des activités, ainsi que la recherche de solutions négociées.

Il devient évident que la promotion de stratégies nationales du logement reposant sur le principe de "facilitation" a pour effet de compliquer considérablement la tâche des responsables de l'application des politiques du logement. Un tel processus doit être coordonné et activement stimulé par le secteur public, ce qui signifie qu'avant d'en voir les premiers résultats concrets, les capacités organisationnelles et planificatrices des organismes d'Etat chargés de l'instituer et de la surveiller auront été mises à lourde épreuve.

Pour ce qui est des implications de ce processus sur l'assistance internationale, elles doivent encore être évaluées à la lumière des premières expériences vécues dans les pays, de plus en plus nombreux, qui se préparent à lancer cette nouvelle stratégie dans l'espoir d'apporter une solution à la fois globale et systématique à leurs problèmes de logement.

REPORTAGES

Afghanistan: préparation d'une stratégie nationale du logement

Un atelier d'experts tenu à Kaboul, du 10 au 27 août 1990, a réuni plus de 60 représentants à haut niveau des ministères et institutions qui prennent part à la fourniture de logements, y compris des représentants d'organisations non gouvernementales et du secteur privé. La collaboration du CNUEH (Habitat) et du Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD) avec l'Institut PAMA du Ministère de la construction a permis l'organisation de cet atelier. La réunion a été ouverte par le vice-premier ministre d'Afghanistan, Son Excellence Mahmoud Bariyalay. Ensuite, les participants ont examiné la situation du logement et ont cherché à identifier les moyens qui permettent de fournir des logements en quantité suffisante pour assurer la réinsertion des réfugiés dans la société et faciliter la réalisation de l'objectif d'un logement pour tous les Afghans d'ici à l'an 2000. Enfin, un certain nombre de recommandations ont été approuvées pour aider à atteindre ces objectifs.

Objectifs de la stratégie nationale du logement

La stratégie nationale du logement vise essentiellement à réinstaller toutes les personnes déplacées, y compris 6 millions de réfugiés afghans. La construction d'un million environ de cellules élémentaires est nécessaire pour faciliter la réalisation de cet objectif. Selon l'ébauche du projet de stratégie, les zones vouées en priorité à la réinstallation seront les zones où les déplacements de population ont été les plus importants (les réfugiées des provinces orientales et

Other shelter-development targets include

- Facilitating construction of affordable shelter for all Afghans;
- Provision of land to meet resettlement needs;
- Upgrading viable squatter settlements by providing security of tenure and improving water supply, services and sanitation;
- Implementation of existing plans for water supply and sewerage facilities;
- Repair of provincial water-supply facilities;
- Improved environmental health.

(Private individual construction is the most common form of shelter provision for rural families, and the majority of urban families also build their own homes -- or hire labour to do so. However, less than half the total population has access to safe water and sanitation is largely inadequate -- as indicated by high child mortality rates, the prevalence of intestinal worm infections, and the pollution of groundwater in some areas.)

Draft strategy proposals

Draft NSS proposals are quite realistic. For example, the draft report states, "Housing policies to date have not included the private sector. The formation of co-operatives, NGOs, community groups and companies to participate in reconstruction work is now encouraged." Similarly, "The Afghan urban housing system is a complex inter-relationship between people, needs, market values, the local construction industry and the legal framework. Strategy proposals for the urban areas will therefore have to be related to the aspirations, needs and resources of the dwellers and the resources of the urban societies at large."

Given the high cost of infrastructure, appropriate standards are essential. Hence, a range of water supply and sanitation solutions is required, from standpipes, night-soil toilets and pit latrines to individual connections and waterborne sanitation. In order to overcome immediate housing shortages, the supply of planned urban land should also be considered -- with a view to providing services by upgrading later, as means become available. Decisions regarding servicing of land must depend on the limits of affordability of the residents (for upgrading) or the target groups (for new owner-occupied and rental housing).
The development of housing finance is also considered essential since at present the formal-sector housing finance institutions are able to serve only a very small fraction of the population. The report notes that capital will be required for infrastructure and for the financing of residential building, and that private- sector involvement should be encouraged. Private-

méridionales représentent 75 pour cent des personnes qui ont dû abandonner leurs logements).

La stratégie vise également à:

- faciliter la réalisation de l'objectif d'un logement accessible pour tous les afghans;
- fournir des terrains à une échelle qui corresponde aux besoins en matière de réinstallation;
- reclasser les établissements spontanés viables en accordant la sécurité de jouissance aux squatters et en améliorant les services essentiels, tels que l'adduction d'eau et l'assainissement;
- réparer les services d'adduction d'eau administrés par les provinces;
- améliorer l'hygiène du milieu.

(Dans la majorité des cas, les familles rurales construisent leurs propres maisons. Beaucoup de familles urbaines en font de même, ou engagent de la main-d'oeuvre pour construire leur maison. Cependant, moins de la moitié de la population totale a accès à l'eau potable et les services d'assainissement sont loin en-dessous de la norme, comme en témoignent la surmortalité infantile, la fréquence des cas d'infestations parasitaires et la pollution des eaux souterraines dans certaines zones.)

Propositions énoncées dans le projet de stratégie

Les propositions énoncées dans l'ébauche du projet de stratégie ne manquent pas de réalisme. Par exemple, on y trouve la remarque suivante: "Les politiques du logement appliquées jusqu'ici ont largement négligé la contribution du secteur privé. La formation de coopératives, d'ONG, de groupes communautaires et d'entreprises privées est actuellement encouragée, de manière à ce que ces agents contribuent à la reconstruction des logements". Il est également dit dans le rapport qu': "En Afghanistan, le système de fourniture de logements urbains est un jeu de relations complexes entre la population, les besoins en matière de logement, les valeurs du marché, l'industrie locale du bâtiment et le cadre juridique. La conséquence est que les propositions contenues dans la stratégie en vue de l'action dans les zones urbaines doivent être en rapport avec les aspirations, les besoins et les ressources des habitants de ces zones en particulier, et les ressources de la population urbaine en général".

Les infrastructures construites actuellement sont très coûteuses, aussi faut-il introduire sans tarder des normes appropriées. De là vient la nécessité de mettre au point une gamme de solutions pour résoudre les problèmes d'alimentation en eau et d'assainissement, allant des bornes- fontaines, des latrines à tinettes et des latrines à fosses aux raccordements individuels au réseau de distribution d'eau et aux égouts. Pour faire front aux besoins les plus criants en matière de logement, on pourrait envisager de fournir des terrains urbains sans attendre la réalisation des activités d'aménagement prévues, étant entendu que les services seront mis en place plus tard, lorsqu'il sera possible de financer leur installation. Il est nécessaire, afin de

sector and individual investment in rental housing should, the draft states, be encouraged through tax exemptions, lower service rates, etc.

Within the limited shelter-sector budget, priority should be given to programmes that benefit as many families as possible with minimum capital investment. Among such programmes are resettlement, squatter upgrading, distribution of affordable land, and education programmes for improving environmental health.

Despite many constraints, environmental health has not been neglected. Here, three immediate actions, under the guidance of an environmental policy board, are proposed. They are:

- Improve safe water supply, finishing existing projects, repairing and rehabilitating damaged systems, and protecting fountains, wells and other traditional sources;
- Improve disposal of excreta and solid waste by the use of improved toilets, composting and burning;
- Launch an education campaign about viable low-cost improvements to water supply and sanitation.

(Source: National Shelter Strategy of the Republic of Afghanistan: Draft Outline)

Subsequent to the August 1990 Expert Group Workshop and introduction at that time to the UNCHS (Habitat) shelter model for strategy preparation, a follow-up training workshop is scheduled for March 1991 to provide advanced training for key personnel from PAMA and the Central Authority for Housing.

prendre des décisions d'aménagement, de savoir quel est le montant pouvant être investi sans dépasser la capacité de paiement des résidents (pour le reclassement) ou du groupe cible (pour les nouveaux logements à vendre ou à louer).

Un autre domaine appelant des améliorations est celui du financement du logement. Ceci est considéré comme essentiel, vu qu'actuellement les institutions financières du secteur formel ne parviennent à satisfaire qu'un très faible pourcentage de la population. Le rapport note qu'il faudra mobiliser des fonds en quantité suffisante pour financer l'infrastructure et la construction d'immeubles d'habitation et encourager la participation du secteur privé. Ce document fait état de la nécessité d'inciter par divers moyens (exemptions d'impôts, allégement des redevances, etc.) le secteur privé et les individus à investir dans la construction de logements à louer.

Etant donné que les ressources budgétaires sont limitées, il faudrait donner la priorité aux programmes permettant de satisfaire le plus grand nombre de ménages possible pour un investissement minimum. Parmi ces programmes figurent: les programmes de réinstallation, les projets de reclassement des quartiers spontanés, la distribution de terrains pour un coût à la portée des pauvres et les programmes didactiques visant à assainir l'environnement, dans la perspective de la santé publique.

Malgré une pléthore de contraintes, la question de rendre l'environnement plus salubre n'a pas été négligée. Trois programmes d'action immédiate ont été proposés. Il s'agit, sous la direction d'un conseil national pour l'environnement, de prendre les mesures suivantes:

- améliorer la fourniture d'eau potable, mener à bien les projets existants, réparer et rééquiper les systèmes endommagés et protéger les fontaines, les puits et autres sources traditionnelles;
- évacuer les excréments et déchets solides de manière plus efficace, en introduisant des latrines améliorées, des procédés de compostage ou de combustion;
- lancer une campagne d'information sur les moyens
- d'améliorer, par des procédés peu coûteux et durables, l'approvisionnement en eau et les systèmes d'assainissement.

(Source: Stratégie nationale du logement de la République d'Afghanistan, ébauche du projet de stratégie).

Pour donner suite à l'atelier organisé en août 1990 et à l'adoption, qui a de même eu lieu en août, par le CNUEH (Habitat) du modèle informatique "SHELTER", destiné à faciliter la préparation de la stratégie, un stage de formation, prévu en mars 1991, réunira des fonctionnaires-clés du PAMA et de l'autorité centrale du logement.

Barbados: Financing shelter

Government shelter initiatives in Barbados, as described in the national report, have been focused on the National Low Income Housing Project, the General Workers Housing Loans Fund, the Housing Credit Fund, the provision and improvement of existing rental accommodation, and a sites-and-services programme.

This brief article deals with funding arrangements through the Funds. (The National Low Income Housing Project, designed to upgrade shelter, is now in the process of screening applicants, so results will be forthcoming, while the rental housing -- with the possibility of purchase -- and public-private sector co-operation in providing serviced lots is more geared to lower-middle and middle-income people.)

The General Workers Housing Loans Fund was established to provide low-income financing for construction or purchase of housing, house repairs, alterations or extensions, the moving of a chattel house from one plot to another, and the purchase of "house spots" for building or resiting. This scheme is available to those earning from $100 to $300 per week, and offers both long- and short-term loans at different rates of interest.

The Housing Credit Fund was established to administer the United States Agency for International Development's Housing Guaranty Program loan and to manage a revolving fund to provide a stable source of funds for mortgages, home-improvement loans and loans for the purchase of tenantry lots. It is being used by the Government of Barbados to support and stimulate private-sector involvement in providing low- and moderate-income shelter. Five commercial banks have participated, as have larger credit unions and the Barbados Credit Union League. "While those persons who qualify for loans under the programme may represent a small proportion of the clientele of banks and credit unions, the programme has had the effect of satisfying some of the needs of the lower-income groups, and in so doing has made more funds available for the other groups." Although the number of loans granted by the Barbados National Bank through the programme is quite small, it has financed many more loans with its own funds, as have several other banks. Commercial banks have realized that lending to low-income groups is a very viable activity.

Barbade: financement du logement

Comme le décrit le rapport national, les initiatives du gouvernement barbadien sont centrées sur les projets suivants: le National Low Income Housing Project (un projet de financement du logement social), le General Workers Housing Loan Fund (une caisse commune des travailleurs pour le financement du logement), le Housing Credit Fund (un fonds de financement du logement par le crédit), plusieurs programmes de location de logements et d'amélioration des logements à louer existants, enfin, un programme de trames d'accueil.

Le présent article expose brièvement les arrangements financiers qui ont été pris par le biais du Fonds. (Il convient de noter que le "National Low Income Housing Project, qui est un projet de reclassement, procède actuellement à la sélection des candidats, c'est dire qu'il n'y a pas encore de résultats. Il convient de noter également que les programmes de construction de logements à louer (avec option d'achat), ainsi que les associations publiques et privées chargées de réaliser des parcelles viabilisées sont surtout tournés vers les groupes à revenus modestes et moyens).

L'objet du General Workers Housing Loan Fund est de fournir du crédit peu coûteux pour financer la construction ou l'achat d'un logement, l'exécution de travaux d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement, le transfert des biens mobiliers d'une parcelle à l'autre, l'acquisition d'un "house spot" (emplacement à construire). Pour avoir droit aux prêts offerts par le projet, il faut gagner pas moins de 100 dollars et pas plus de 300 dollars par semaine. Les délais fixés par le projet et les taux d'intérêts imposés par ce dernier varient selon les cas.

Le Housing Credit Fund est chargé d'administrer les fonds avancés par la *Agency for International Development* des Etats-Unis par le biais de son Housing Guaranty Program Loan. Il gère également un fonds renouvelable dont l'objet est de fournir un apport continu de fonds pour financer l'achat de parcelles locatives et consentir des hypothèques et des prêts à l'amélioration des logements. Le gouvernement barbadien peut ainsi attirer les investissements privés vers la production de logements destinés aux groupes à faible et moyen revenus. Ses partenaires sont cinq banques de commerce, plusieurs associations de crédit plus importantes et le Barbados Credit Union League. "Les personnes qui répondent aux critères d'attribution du programme ne représentent sans doute qu'un très faible pourcentage de la clientèle des banques et des associations de crédit, mais le programme n'en a pas moins réussi à satisfaire une partie des besoins fonciers des groupes à faible revenu, maximisant de la sorte les capitaux disponibles pour les autres catégories de revenus." Si la Barbados National Bank a fourni des crédits en nombre assez limité par le biais du programme, elle a financé bien plus de prêts à partir de ses fonds propres. D'autres banques ont agi de même. Les banques de commerce commencent à s'aviser que le financement des groupes à faible revenu est une entreprise économiquement viable.

Burundi: A national shelter strategy for monitoring the urbanization process

Burundi is atypical of developing countries in that only 7 per cent of its 5.4 million inhabitants are urban dwellers. Thus, as part of the national shelter strategy launched on 18 March 1989 by the Head of State, five priorities are set forth to meet the goal of the GSS:

- Through the housing-finance organization, SOFIDHAR, to work in the rural areas, complementing the work of COOPEC, co-operative thrift and credit societies with 45 per cent of their credit going to improve rural shelter;

- The elaboration or revision of urban planning schemes for the majority of towns -- a necessity given the density of the rural population;

- The creation in 1989 of a National Fund to Promote Urban Shelter (FPHU), with an eye to mobilizing finance and allowing loans to both households and developers;

- The use of local materials and the establishment of a body to consider their use, following a national seminar held in April 1990;

-

- The promotion of national entrepreneurs, offering them access to national guaranteed funds and aiding them in obtaining markets.

These actions are being supported by strong institutional arrangements, including the establishment of ECOSAT. This organization is to complement FPHU efforts, making serviced plots available for shelter, and to help the plot-holders by offering credit in the form of finance or material and with the technical aspects of construction. The beneficiaries take upon themselves the responsibility for building, recruiting craftspeople for the task.

This working relationship between the public sector and individual initiative illustrates the principle of enabling strategies at the root of the GSS. Through it, ECOSAT intends to make more than 3,000 such lots available between 1988 and 1992. The national shelter strategy of the Government of Burundi thus is supported both by its financial branch, FPHU, and its supervisory agency, ECOSAT.

Source: National Report to the Global Strategy for Shelter to the Year 2000 Seminar for French-speaking Sub-Saharan Africa.

Burundi: adoption d'une stratégie nationale du logement pour assurer le suivi du processus d'urbanisation

Le Burundi est atypique des pays en développement en ce sens que sa population urbaine ne représente que 7 pour cent d'une population totale de 5,4 millions de personnes. C'est pourquoi, afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie mondiale du logement, cinq priorités ont été énoncées. Ces actions prioritaires consistent à:

- compléter, avec l'aide de la SOFIDHAR (institution de financement du logement), l'oeuvre accomplie par la COOPEC et les coopératives d'épargne et de crédit dans les zones rurales, étant entendu que 45 pour cent du crédit disponible servira à améliorer l'habitat rural;

- élaborer ou remanier les plans d'aménagement couvrant la majorité des villes - la densité de la population rurale explique la nécessité de ces mesures;

- mobiliser des fonds et consentir des prêts tant aux ménages qu'aux promoteurs, par le biais du Fonds pour la promotion de l'habitat urbain (FPHU), établi en 1989;

- utiliser les matériaux de construction locaux et créer une institution pour mener des études de faisabilité concernant leur utilisation, conformément aux recommandations du séminaire national tenu en avril 1990;

- faciliter l'accès des entrepreneurs burundais au crédit garanti par l'Etat et les aider à conquérir de nouveaux marchés.

La solidité des arrangements institutionnels devrait assurer le succès de ces actions. A cet égard, il convient de citer l'ECOSAT qui est chargé de compléter les efforts du FPHU en fournissant des terrains équipés aux bénéficiaires, puis en aidant ceux-ci à construire leur maison en mettant à leur disposition les fonds, les matériaux de construction et les connaissances techniques dont ils ont besoin. Les bénéficiaires sont responsables de la construction des logements et engagent de la main-d'oeuvre spécialisée pour accomplir cette tâche.

Ces liens constructifs qui unissent le secteur public à l'initiative individuelle sont l'illustration du principe de facilitation qui est la pierre angulaire de la Stratégie mondiale du logement. L'ECOSAT compte appliquer ce principe pour mettre plus de 3000 parcelles viabilisées à la disposition de la population entre 1988 et 1992. Ainsi, la stratégie nationale du logement appliquée au Burundi aura l'appui, tant du FPHU, qui est l'organisme gouvernemental de financement, que de l'ECOSAT, qui est l'organisme national de supervision.

Source: Rapport national préparé pour le Séminaire sous-régional sur la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 pour les pays francophones d'Afrique subsaharienne.

Nigeria

Nigeria, faced with a total shelter need in the 1990s of some 14 million units (7.4 million for rural settlements and 6.6 million for urban centres) realizes that a policy change from direct shelter production to an enabling approach is necessary if any significant impact is to be made on shelter problems. The new National Housing Policy defines the facilitating role of the public sector -- and sets forth mechanisms to mobilize the financial and human resources of the private sector, NGOs, communities and individuals. This in turn requires substantial restructuring and expansion of the institutional framework, reflected in the Policy, and a thorough review of the basic legal and regulatory instruments of the shelter sector, being undertaken now.

Not only the Federal Government, but some State Governments also are active in spatial planning and the provision of serviced land -- taking an enabling approach. For example, the Lagos State Government has a programme involving the participation of private real estate agents in the development of Government land. The public sector concentrates on supervising the private sector, and on ensuring attention to low-income groups. Several public-sector schemes, (limited layout, comprehensive sites-and-services, comprehensive land-development scheme) operate across urban, suburban/periurban and rural areas.

The Lagos example is a precursor of new roles for the public sector, which is expected to undergo a major change under the new Policy. This will be reflected in:

- Spatial planning and the provision of serviced land, incorporating new planning procedures and dealing with the provision of urban land and basic infrastructure;

- Housing finance, particularly the stimulation of savings, the promotion of local housing-finance institutions, of access by low-income groups to shelter finance, and the financing of rental-housing production;

- Shelter production and improvement, particularly support to and incentives for the development of appropriate building materials and technology, and their diffusion;

- Mobilization of human resources, particularly an expansion of the present narrowly-based human resource mobilization and training programme, including the mobilization of women, e.g. through organizations such as Better Life for Rural Dwellers and the National Commission for Women Affairs.

(From a paper produced in a series of case studies for UNCHS (Habitat) evaluating experiences in enabling shelter strategies)

Nigéria

Au Nigéria, où l'on prévoit que le nombre de ceux qui manquent d'un logement approchera un total de 14 millions avant la fin des années 90, (7,4 millions pour les établissements ruraux et 6,6 millions pour les centres urbains), on se rend compte qu'il faut abandonner la politique de fourniture directe de logements par le gouvernement au profit d'une politique de facilitation, si l'on veut remédier de manière significative aux insuffisances dans le secteur du logement. La nouvelle politique nationale du logement assigne un rôle de "facilitateur" au secteur public et met en place des mécanismes permettant de mobiliser les ressources financières et humaines du secteur privé, des ONG, des communautés et des individus. Ceci signifie que le cadre institutionnel actuel doit faire l'objet d'une restructuration et d'une expansion très poussées et que les lois et règlements qui affectent le secteur du logement doivent être revus très attentivement. Or, cette révision a lieu présentement.

La planification spatiale n'est pas le propre du gouvernement fédéral: plusieurs gouvernements d'Etats se préoccupent également d'aménager leur territoire et s'emploient activement à fournir des terrains viabilisés, en abordant cette tâche sous l'angle de la facilitation. A titre d'exemple, le gouvernement de l'Etat de Lagos a introduit un programme permettant à des promoteurs privés de participer au développement de terrains relevant du patrimoine public. Le rôle du secteur public est devenu, pour l'essentiel, un rôle de superviseur, surveillant les activités du secteur privé et veillant à ce que les intérêts des groupes à faible revenu ne soient pas négligés. Divers types de projets publics (projets de viabilisation limitée aux services essentiels, projets de trames d'accueil, projets de développement des terres) sont menés à grande échelle dans une multitude de zones urbaines, suburbaines, périurbaines ou rurales.

L'exemple de Lagos pourra aider à définir les nouveaux rôles du secteur public, où des changements majeurs sont attendus du fait de la nouvelle politique. Ce changement d'orientation politique se reflètera sur les domaines suivants:

- planification spatiale et fourniture de terrains viabilisés (introduction de nouvelles procédures de planification, d'attribution des terrains urbains et de fourniture des infrastructures de base);

- financement du logement, notamment en ce qui concerne l'incitation à l'épargne, la promotion des institutions locales de financement du logement, l'accès des groupes à faible revenu au crédit, le financement de la production de logements à louer;

- production et amélioration des logements, où les changements affecteront surtout l'utilisation des matériaux et techniques de construction appropriés, dont le développement et la diffusion seront encouragés;

- mobilisation des ressources humaines, notamment en ce qui concerne les programmes de formation, dont la portée, actuellement trop restreinte, doit être élargie pour permettre la mobilisation des femmes. Des organisations telles que *Better Life for Rural Dwellers* et *National Commission for Woman Affairs* peu-

Programme outline for private estate developers, Lagos, Nigeria

Type of scheme	Developers' responsibilities	Area classification	Estimated Period of Execution
1. Limited layout	Preparation or provision of: perimiter survey, layout plan, earth roads, functional drainage Beacon sheets, report on programming	Urban area Suburban/urban fringe Rural area	2 years 3 years 7-8 years
2. Comprehensive site and services	Preparation/provision of: Perimeter survey, layout plan beacon sheets, functional drainage, tarred roads, sewage, water (borehole), electricity, feasibility and viability report.	Urban area Suburban/urban fringe Rural area	5-6 years 6-7 years 7-8 years
3. Comprehensive land development scheme	Preparation/provision of: perimeter survey, layout plan, beacon sheets, tarred roads, sewage, pipe-borne water, electricity and telephone lines, feasibility and viability report, design and construction of buildings.	Urban area Suburban/urban fringe	9 years

Source: The Guardian, (Nigeria) 8th Jan. 1990, p. 14.

Ebauche du programme destiné aux promoteurs privés, Lagos (Nigéria)

Type de projet	Eléments à charge des promoteurs	Classification de la zone	Durée estimative des travaux
1. Viabilisation élémentaire	Eléments à préparer ou à fournir: reconnaissance du terrain, plan d'ensemble, routes non revêtues, drainage fonctionnel, jalons, rapport sur la programmation.	Zone urbaine Ceinture périphérique Zone rurale	2 années 3 années 4 années
2. Projet de trame d'accueil	Eléments à préparer ou à fournir: reconnaissance du terrain, plan d'ensemble, jalonnement, drainage fonctionnel, routes revêtues, assainissement, puits (par forage), électricité, rapport de faisabilité.	Zone urbaine Ceinture périphérique Zone rurale	5-6 années 6-7 années 7-8 années
3. Projet de viabilisation intégrale du site	Eléments à préparer ou à fournir: reconnaissance du terrain, plan d'ensemble, jalonnement, assainissement conduites d'eau, lignes électriques et téléphoniques, rapport de faisabilité, conception et construction des bâtiments.	Zone urbaine Ceinture périphérique Zone rurale	9 années

Source: The Guardian, (Nigéria) 8th Jan. 1990, p. 14.

Pakistan

Pakistan used the occasion of World HABITAT Day 1990 to evaluate its efforts in the sector at both the individual and national levels. The Government in a message by the Federal Minister for Housing and Works noted the need to provide adequate shelter and infrastructure while simultaneously developing social services -- including not only the usual elements such as schools, hospitals and sewage disposal, but also the eradication of air pollution and the creation/expansion of parks. Vigorous community involvement in formulating policies and strategies was also stressed.

These efforts take place against a backdrop which includes a growing housing deficit -- despite programmes of housing finance, satellite towns, and the upgrading of squatter settlements. Cumulative efforts at the provision of housing alone stand at some 100,000 houses per year -- while there is a backlog of over 3 million. Thus a realistic and flexible approach has been taken, involving the public and private sector in an attempt to achieve viable, cost-effective solutions.

A press release issued on 1 October 1990 noted that three housing and urban development policies had been prepared by the Environment and Urban Affairs Division of the Government of Pakistan: the national housing policy, national human settlements policy, and management of cities policy. The same Division has also formulated a specific policy towards squatter settlements (known as *katchi abadis*).

Specific tools for the task have been drawn up by the Division. these include the *National Reference Manual on Planning and Infrastructure Standards* and the *National Building Code*, which is also supplemented by an energy code. With the technical assistance of the Asian Development Bank, a water supply and sanitation sector study was completed in 1989. Based on this study, Rawalpindi, Mansehra, Larkana and Shikarpur were selected for the development of water-supply and sewerage services.

Similarly, a hydrogeological map of the country has been prepared, with data on groundwater availability, quantity and quality -- useful for future urban expansion and the selection of sites for new settlements. Housing programmes also continue -- among them the 7 Marla and the 3 Marla Schemes. By measures such as these and with the aid of the Zakat Fund, living standards are being raised.

vent être considérées comme des moyens d'atteindre cet objectif.

(Extrait d'un document appartenant à une série d'études de cas préparées pour le CNUEH (Habitat) pour évaluer certains expériences faites en matière de facilitation)

Pakistan

En 1991, les résultats des efforts déployés aux échelons individuel et national dans le secteur du logement ont été évalués à l'occasion de la Journée mondiale de l'habitat. Parlant au nom du Gouvernement pakistanais, le Ministre fédéral des travaux publics et du logement a souligné la nécessité de donner à la population des logements et des services convenables en quantités adéquates et d'étendre en même temps les services sociaux, non seulement par la fourniture d'éléments habituels (écoles, hôpitaux, systèmes d'assainissement), mais également par l'adoption de mesures propres à enrayer la pollution atmosphérique et par la création ou l'expansion d'espaces verts. Il importe également, a ajouté le Ministre, que la communauté impose sa participation à la formulation des politiques et des stratégies qui la concernent.

Parallèlement à ces efforts, on constate un déficit de plus en plus grave du système de logement, malgré la réalisation de programmes de financement du logement, de villes satellites et de reclassement de quartiers spontanés. Les programmes de logements publics ne produisent que 100 000 maisons par an, alors qu'il y en a pour plus de trois millions de demandes de logements à satisfaire. C'est pourquoi une approche plus flexible et plus réaliste est maintenant adoptée, permettant aux secteurs public et privé d'agir de concert pour trouver des solutions à la fois viables et rentables.

Le 1er octobre 1990, un communiqué de presse annonçait que la Division pakistanaise de l'environnement et de l'urbanisme avait préparé trois politiques concernant le logement et l'urbanisme: la politique nationale du logement, la politique nationale des établissements humains et la politique de gestion urbaine. La Division s'était également occupée de formuler une politique spécifiquement orientée vers les colonies de squatters (connue sous le nom de *"katchi abadis"*.

Pour accomplir sa tâche, la Division s'est forgée une série d'instruments spécifiques, tels le *National Reference Manual on Planning and Infrastructure Standards* et le *National Building Code*, ce dernier étant complété par un code sur l'énergie. Une étude sectorielle sur l'approvisionnement en eau et l'assainissement a été achevée en 1989, avec l'assistance technique de la Banque asiatique de développement. Sur base de cette étude, Rawilpindi, Mansehra, Larkana et Shikarpur ont été sélectionnés en vue du développement des services de distribution d'eau et d'assainissement.

Dans le même contexte, une carte hydrogéologique a été établie pour l'ensemble du territoire et fournit des données quantitatives et qualitatives sur les nappes disponibles. L'avantage offert par cette carte est que l'expansion urbaine et la localisation des établissements pourront être mieux dirigées à l'avenir. Un certain nombre de programmes de construction de logements continuent d'avancer, parmi

Romania

Some 33 per cent of all dwellings in Romania are State-owned, and tenants pay not more than 20 per cent of their incomes for rent and all services. People preferring to have an apartment built in a collective housing unit by a State building enterprise are provided with loans for up to 25 years at low interest rates.

There are 500,000 registered applicants for dwellings. This is due to the changing nature of household family structures, the growing incomes of certain sections of the population, dissatisfaction with the lack of infrastructure and social amenities in existing housing and an unwillingness to adapt to the standardized urban high-rise dwelling units.

Proposed reforms

The legislative and executive bodies are aware of the complexity of this situation and of the urgent need to change housing strategies and policies for housing in both rural and urban areas. They are currently defining various social and economic policies to attain the GSS goal of adequate shelter for all. These reform measures include:

- State transfer of resources and responsibilities to the local authorities, the private sector and the citizens themselves. (Nevertheless, the State intends not to abandon its basic responsibilities for monitoring shelter activities and in finance and land use, and is sensitively reacting to market movements.);

- Privatization of large sections of the State-owned housing stock. (During a transition period, tenants will be enabled to become owners of the dwellings they live in by paying a sum of money equivalent to 10 - 15 monthly salaries in low annuities. State-financed building, maintenance, repair and tenure enterprises will be transformed into commercial companies owned by the State, the private sector or jointly by both.);

- A decentralization and simplification of planning and building procedures. (For example, standardized planning and drafting are being abolished. Heavy concrete prefabrication is to be replaced by light, flexible prefabrication to meet a large variety of needs. Building enterprises are to be converted to private companies.);

- Attention by State and local authorities to the supply of land for building shelter, and to bringing new land into such use by financing and/or constructing infrastructure;

- Relaxed and diversified credit for the young, elderly, single and disabled. (Incentives will be provided for private investments in maintenance, repair and updating activities.);

eux les projets Marla 7 et Marla 3. C'est par de telles mesures, et aussi grâce à l'aide fournie par le Zakat Fund, que le niveau de vie a pu être amélioré.

Roumanie

En Roumanie, 33 pour cent des logements appartiennent à l'Etat et la somme du loyer et des redevances ne dépasse pas 20 pour cent des gains des occupants. Les candidats à un appartement situé dans un immeuble collectif construit par une entreprise d'Etat reçoivent des prêts à faible taux d'intérêt, remboursables en 25 ans.

Il y a 500 000 demandes officielles de maisons individuelles. C'est l'effet de l'évolution qui se produit dans la structure des ménages, de l'augmentation de revenus bénéficiant certaines catégories de la population, de la déception éprouvée devant l'insuffisance de l'infrastructure et des services sociaux dans les domaines immobiliers existants et de la répugnance à vivre dans le cadre uniforme des grands immeubles collectifs.

Réformes proposées

Les institutions législatives et administratives ont pris conscience des difficultés que traverse le secteur du logement et savent qu'il faut opérer d'urgence des changements dans les politiques et stratégies affectant l'habitat, tant rural qu'urbain. Ces institutions s'emploient actuellement à définir diverses politiques sociales et économiques pour pouvoir atteindre les objectifs de la Stratégie mondiale du logement. Les réformes envisagées sont les suivantes:

- Transfert des ressources et des responsabilités étatiques aux autorités locales, au secteur privé et aux citoyens. (Cependant, le gouvernement n'entend aucunement abdiquer ses principales responsabilités: il continue à contrôler les activités du secteur du logement et garde sa mainmise sur le financement et sur l'utilisation des sols. Du reste, les fluctuations du marché le préoccupent outre mesure).

- Privatisation d'une importante fraction du parc immobilier appartenant à l'Etat. (Une période de transition est prévue pour permettre aux locataires de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent, moyennant une somme équivalente à 10 ou 15 salaires mensuels, qui devra être remboursée en annuités très modestes. Les entreprises de construction, de maintenance et de gestion foncière financées par des subventions publiques deviendront des sociétés commerciales relevant de la propriété publique, de la propriété privée ou d'une combinaison des deux).

- Décentralisation et simplification des procédures de planification et de construction. (Par exemple, l'uniformisation imposée à la planification et la conception sera bientôt une chose du passé. Dans le domaine du préfabriqué, des composants légers, flexibles et universellement applicables prendront le pas sur les lourds éléments en béton, ceci afin d'assurer une satisfaction plus complète des besoins sociaux. Les entreprises du bâtiment deviendront des sociétés commerciales).

– Housing provision based on income level and social condition. (Here, for example, co-operative and mutual-aid credit institutions will be established, and encouraged to provide cheap loans to home builders. The State will assume increased responsibilities for low-income households and all categories of needy and disabled persons, providing State-owned, low-rent housing.)

Source: Draft Report on the Subregional Seminar for East European Countries held in Moscow from 3 to 7 September 1990

Trinidad and Tobago: institutionalizing the sou-sou concept

The July 1988 issue of the *UNCHS (Habitat) Shelter Bulletin* introduced the Sou Sou Land Limited story--whereby land reform had been undertaken by private initiative, with active community participation and subsequent privatization of agriculture and small-scale industry as a spin-off effect. Some two years later, the 26 September 1990 Report on the National Settlements Strategy by the Government of Trinidad and Tobago notes both endemic problems in the shelter sector, and a promising new approach involving a co-operative, community effort, the pooling of resources for the acquisition of shelter, self-help, self- reliance, and a comprehensive yet incremental approach to development. At first an initiative of the private sector, the concept of sou-sou has now been adopted as the philosophical basis for official shelter policy.

This new approach takes into account a number of major considerations -- among them: an acute shelter problem requiring some 9,000 homes annually to the year 2000; the need for development of shelter particularly in the lower-income groups; the importance of a comprehensive land-distribution policy; the economic stimulation of shelter development activity; and public- sector resources which could be devoted to the shelter sector at the present time. The idea is to let the public sector initiate the shelter process. Once the desired demonstration effect has been provided, its role is reduced to facilitator

– Concentration de l'attention gouvernementale, à l'échelon national et local, sur la fourniture de terrains destinés à la construction de logements. Les autorités publiques ont également accepté qu'il y a une obligation de financer ou de construire les infrastructures sans lesquelles les offres de terrains à bâtir ne présentent aucun intérêt.

– Assouplissement et diversification du crédit en faveur des jeunes et des personnes âgées, handicapées ou seules. (divers mesures sont prévues pour encourager les investisseurs privés à entretenir, réparer ou moderniser les logements).

– Attribution des logements selon des critères fondés sur le niveau de revenu et la situation sociale. (Pour que ce soit le cas en pratique, on prévoit, entre autres, la création de coopératives de financement et de caisses de compensation qui seront encouragées à fournir des prêts peu coûteux aux constructeurs de maisons. Par ailleurs, une assistance de plus en plus grande sera accordée aux ménages les plus pauvres et aux personnes indigentes ou handicapées qui recevront des logements d'Etat dont les loyers seront maintenus à un niveau très bas).

Source: Projet de rapport du Séminaire sous-régional sur la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 pour les pays d'Europe orientale tenu à Moscou, du 3 au 7 septembre 1990.

Trinité-et-Tobago: institutionnaliser le concept du sou sou

Les lecteurs de la Lettre du CNUEH sur l'habitat se souviendront d'avoir lu dans le numéro de juin 1988 l'histoire du *Sou Sou Land Limited*. Nous en rappelons ici les faits essentiels: lancement, par le biais de l'initiative privée, d'un programme de réforme agraire fondé sur une participation active de la communauté, ce qui a eu pour effet d'entraîner la privatisation de l'agriculture et de la petite industrie. Environ deux ans plus tard, le rapport sur la stratégie nationale des établissements humains, publié le 26 septembre 1990 par le Gouvernement, expose des problèmes endémiques dans le secteur du logement, mais indique la volonté du gouvernement d'appliquer des solutions innovatrices dans ce secteur. Parmi les principes contenus dans cette approche figurent: l'effort communautaire, la mise en commun des ressources pour financer le logement, l'auto-assistance, l'auto-suffisance et une conception à la fois globale et évolutive du développement. Parti d'une initiative du secteur privé, le concept du sou sou est devenu la base philosophique de la politique officielle du logement.

Cette nouvelle approche tient compte d'un nombre de considérations critiques. L'acuité de la crise du logement (il faudrait produire au moins 9000 logements par an pour pouvoir loger tout le monde convenablement d'ici l'an 2000), l'engagement de la population, particulièrement des groupes à faible revenu, dans le développement du secteur du logement, l'importance d'une politique globale de distribution des terres, la nécessité d'activer économiquement le secteur du logement,

(providing the institutional regulatory framework) and leaving the rest to the private sector. The public sector will, however, continue to cater to the particular needs of the lowest income groups.

The approach attempts to upgrade settlements by using an incremental programme of improvement. Technical assistance is given in the development of the shelter sites by providing standardized designs for starter units. Rehabilitation of squatter communities provides tenure for residents, encouraging improvement of the environment. The urban renewal component of the programme is directed at both creating viable enterprises as the bases for creating jobs, and implementing conservation and preservation techniques to maintain the physical suitability of the area. Community development in the shelter sites is encouraged by the promotion of community institutions such as schools, recreational facilities and activity centres.

Financial support for shelter development has been made available through both the public and private sectors. However, much of the assistance has been directed toward persons in the middle-income bracket. In order to address the needs of the low-income bracket, legislation in 1989 provided incentives for trust and construction firms to obtain the status of approved mortgage companies which could provide low-interest loans for shelter development. During the first year under this system, some $TT 90 million was made available for shelter loans by the private sector. ($TT4.25=$US 1.00 as at 2 October 1989) Problems, however, persist. "It would be true to say that private-sector companies, apart from Sou Sou Limited, have so far not embraced the sou-sou land concept, although they readily admit the merits of the approach."

Other constraints include: a rigid regulatory framework, based in turn on the prescriptions of relevant legislation; the long vesting/titling procedure; and the need for external funding, which involves stringent conditions and time-consuming tendering procedures.

The report concludes that it is too early to make definitive pronouncements about the success of the sou-sou land concept. "What is evident is its ability to mobilize resources and to reorient thinking to come to terms with the changed circumstances of the country. This ability has awakened the sensitivity of the bureaucracy and the people at large and assures the integrity of the programme. The future promises to be exciting."

la possibilité d'affecter, d'ores et déjà, des fonds publics à des investissements dans le secteur du logement sont parmi les motifs que l'on a considéré pour agir. On part du principe qu'il faut laisser au secteur public le soin de mettre en route le processus, étant entendu qu'il n'adoptera un rôle de facilitateur (fournissant le cadre institutionnel requis) qu'une fois le but de la démonstration convenablement atteint, laissant au secteur privé le soin d'achever son oeuvre. Mais il continuera à pourvoir aux besoins spéciaux des groupes les plus pauvres.

On espère améliorer les établissements par le biais d'un programme d'habitat évolutif. L'assistance technique apportée au développement des sites destinés à la construction de logements consiste à fournir des plans normalisés pour la construction d'une cellule de base. Le reclassement, étant générateur de sécurité en matière d'occupation foncière pour les établissements de squatters, incite les gens à améliorer leur environnement. L'élément de rénovation urbaine du programme consiste à mener de front la création d'entreprises viables génératrices d'emploi et l'application de mesures de protection destinées à préserver les zones qui répondent à leur destination. La construction d'écoles primaires, de centres de loisirs, de marchés et d'autres équipements communautaires favorise la constitution d'une communauté stable sur chaque site.

Les secteurs publics et privé ont rendu des fonds disponibles pour le développement du secteur du logement. En fait, la plus grande partie de ce financement a été attribuée à des personnes jouissant de revenus moyens. C'est pourquoi, aux termes d'une loi adoptée en 1989, les sociétés de construction et les sociétés financières se voient encouragées à se faire agréer comme établissements de crédit hypothécaire afin d'être en mesure de consentir des prêts à faibles intérêts pour l'accroissement du parc immobilier prévu pour la catégorie des revenus faibles. Depuis un an qu'il existe, ce système a permis au secteur privé de rendre près de 90 millions de dollars trinidadiens disponibles pour des prêts au logement (en date du 2 octobre 1989, 4,25 dollars trinidadiens valaient un dollar des Etats-Unis). Mais ceci est loin d'avoir éliminé tous les problèmes. "Force est de constater qu'aucune entreprise privée, exception faite de la Sou Sou Limited, ne s'est ralliée à la doctrine du sou sou, malgré l'empressement que met l'ensemble du secteur privé à reconnaître les mérites de cette approche."

D'autres contraintes sont énumérées ci-après: rigidité des dispositions réglementaires imposées par la loi; lenteur de la procédure requise pour obtenir un titre légal, enfin, impossibilité de financer le programme sans une aide extérieure, ceci impliquant des conditions rigoureuses et des procédures d'adjudication très compliquées.

La conclusion du rapport est que le moment n'est pas encore venu de se prononcer en définitive sur le succès du concept foncier sou sou. "Il est très clair que sa faculté de mobiliser des ressources et d'adapter les mentalités aux changements intervenus dans le pays a contribué à sensibiliser à la fois l'administration et le grand public. Le résultat en a été de préserver l'intégrité du programme. L'avenir est plein de promesses".

United Kingdom: national and international action

National

In its National Monitoring Report for 1990, the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland (UK) emphasized its strong support for the Global Strategy for Shelter, the success of which, it believes, is demonstrated in its own experience. Particular stress was laid on an an enabling approach, and on the active engagement of people at all income levels in taking responsibility for their own housing and its environment. Under a policy encouraging community participation in the management of rental housing, the Government funds training schemes for tenants, sponsors the establishment of housing co-operatives, and has a major programme to involve tenants.

Most housing investment occurs in the private sector, with over two thirds of households in their own home. In the past two years, however, the Report states, "Private finance has been attracted in increasing quantities into the subsidized rented sector, through new mixed private/public funding mechanisms for housing associations. In the municipal sector, too, there has been a growing trend towards 'partnership deals' between local authorities and private investors, and the policy of encouraging and facilitating the sale of publicly-owned rented housing to sitting tenants has produced a very significant flow of private money which has been used to supplement public capital."

International

A number of UK voluntary agencies are active in shelter improvement, using their links with local NGOs to reach the poor. One of the prime examples of voluntary assistance for shelter is Homeless International, which works in partnership not only with other NGOs but with the UK Government. "Projects range from the provision of revolving fund loans for land purchases and self-help construction, to training for women in construction trade skills, from pilot projects to test the feasibility of low-cost sewerage and drainage systems for hillside dwellers to the organisation of forums where NGO, Government and private-sector personnel can come together to plan more effectively at the national level for shelter-development initiatives." Currently supported projects are to be found in Chile, Colombia, Jamaica, Kenya, Montserrat, Thailand, Trinidad, and Zimbabwe.

Official UK aid for shelter and urban development is administered by the Overseas Development Administration (ODA). It works in developing countries, sponsors a two-way flow of professional staff, and funds the Commonwealth Development Corporation, which has considerable experience in, e.g., housing finance and urban water supply. The ODA also channels resources for urban development through multilateral aid agencies -- notably the World Bank.

Royaume Uni: action nationale et internationale

Action nationale

Dans son National Monitoring Report (rapport national à propos d'évaluation) de 1990, le Gouvernement du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord a affirmé vigoureusement son soutien à la Stratégie mondiale du logement, ayant le sentiment que son expérience propre constitue une preuve de l'efficacité de cette stratégie. Une importance spéciale est attachée aux méthodes de facilitation et à l'engagement actif de tous les groupes de population dans l'amélioration, non seulement de leur logement, mais aussi de leur environnement. Dans le cadre d'une politique visant à encourager la participation communautaire à la gestion des logements à louer, l'Etat finance des projets de formation adressés aux locataires, favorise la création de coopératives d'habitation et lance un programme majeur pour impliquer les locataires.

C'est dans le secteur privé que l'effort d'investissement est le plus poussé: deux ménages sur trois sont propriétaires- occupants. Depuis deux ans, le secteur des logements subventionnés à louer attire de plus en plus de capitaux privés. Ceci a été rendu possible grâce à de nouveaux mécanismes mixtes (publics et privés) d'aide financière aux associations de logement. On retrouve cette tendance au niveau municipal, où le nombre d'associations conclues entre les autorités locales et les investisseurs privés va en augmentant. Un autre avantage des mesures visant à aider les locataires de l'Etat à devenir les propriétaires de leurs habitations est de renflouer le budget de l'Etat par un afflux de capitaux privés.

Action internationale

Un certain nombre d'institutions bénévoles britanniques sont activement engagées dans l'amélioration de l'habitat, utilisant les liens qui les unissent aux ONG locales pour atteindre les pauvres. L'exemple de Homeless International mérite une attention particulière. Cette oeuvre privée collabore, non seulement avec d'autres ONG, mais aussi avec le Gouvernement britannique. "Ses projets présentent une très grande diversité: constitution de fonds renouvelables pour financer l'achat des terrains et la construction en auto-assistance réciproque; formation des femmes aux techniques de construction; projets pilotes pour mettre à l'épreuve divers types d'assainissement et de drainage sur des terrains présentant des pentes raides; organisation de réunions où les ONG, le gouvernement et les agents du secteur privé peuvent faire connaître leurs idées en vue de rendre plus efficace les plans établis pour le logement à l'échelon national". Homeless International appuie actuellement des projets dans les pays suivants: Chili, Colombie, Jamaïque, Kenya, Montserrat, Thaïlande, Trinité-et-Tobago et Zimbabwe.

La Overseas Development Administration (ODA) administre la totalité de l'aide officielle accordée par le Gouvernement britannique au développement de l'urbanisme et du logement. Cet organisme opère dans les pays en développement, organise des échanges de fonctionnaires et finance la Commonwealth Development Corporation (ODA). Celle-ci a acquis une expérience considérable, en particulier dans les

Viet Nam

A National Workshop on the theme of the 1990 World HABITAT Day, "Shelter and urbanization", was held in Hanoi on the Day. Participants included Government ministers, civil servants, professionals, academics and researchers. They presented papers on problems and possibilities ranging across shelter, infrastructure, the urban environment, and the participation of various sectors in the provision, maintenance and upgrading of shelter.

The Hon. Minister of Construction, Ngo Xuan Loc, noted that advances made were very encouraging, "but the achievements still do not meet the demands." There is still a need to increase the living area per person, especially in urban areas, and to provide or improve housing, reduce overcrowding in schools and hospitals and supply running water, water drainage (especially in time of flooding), and waste treatment.

The paper by Dan Trung Phuong of the same Ministry proposed several house styles for the low-income urban population. Given the natural population increase and rural/urban migration, housing should be designed, he said, to meet the needs of new migrants to the urban areas. They would require what he termed **multi-purpose houses** to be used for trading, service provision or small-scale production-to-order, Such houses could be in upper stories, above narrow lanes -- provided they have sufficient space to meet customers and produce the goods or services they require.

Some urbanites have family members with them who are economically inactive but who would (as in small and medium-size urban areas) like to grow fruit trees or vegetables, and raise pigs or poultry. For them a **semi-industrial, semi-agricultural house** would be ideal. Such houses could be built on low-lying areas improved by the Government. "The positive contribution made over the past three decades by this type of house to the creation of more income and employment for families and to the reduction of difficulties in food supply ... is undeniable." Where land suitable for the growing of cash crops exists -- as in deltas, spontaneous migration is already taking place. Such migrants grow pepper and coffee on the outskirts of cities, and are already beginning to build a peri-urban form of **farmhouse**.

The three models, then, fit in with both the typical features of urbanization and housing, and with the socio-political situation. The first two types of houses would also be useful in suburban villages, where relatively low-income people (such as retirees and students at local schools and colleges) might live in city-style houses with a small garden or shop/work area.

domaines du financement du logement et de l'approvisionnement des villes en eau potable. C'est par le canal d'organismes internationaux, notamment la Banque mondiale, que ses ressources atteignent le secteur de l'urbanisme.

Viet Nam

Un atelier a été organisé à Hanoï sur le thème "Logement et urbanisation" pour célébrer en 1990 la Journée mondiale de l'habitat. Cet atelier a réuni des ministres d'Etat, des fonctionnaires, des experts, des membres d'académies et d'universités, des chercheurs. Leurs monographies couvraient un éventail très vaste de questions, allant du logement à l'environnement urbain, en passant par l'infrastructure et la participation de divers secteurs à la fourniture, l'entretien et le reclassement des logements.

Selon M. Ngo Xuan Loc, Ministre de la construction, les progrès accomplis ne manquent pas d'être très encourageants, mais les résultats obtenus n'ont pas encore réussi à couvrir la demande. Il reste encore à augmenter la surface habitable par personne, surtout dans les zones urbaines, à construire de nouveaux logements, à améliorer les logements existants, à solutionner le problème des classes d'école pléthoriques et des hôpitaux surchargés, à donner accès à l'eau potable et à créer des systèmes de drainage (indispensables en période de crue) et d'évacuation des déchets adéquats.

Dans son exposé, M. Dan Trung Phuong, également du Ministère de la construction, a décrit différents styles de maison susceptibles de convenir aux ménages urbains à faible revenu. En raison de la croissance démographique naturelle et vu l'ampleur de l'exode rural, l'habitat devrait être conçu de manière à satisfaire les besoins des personnes installées de fraîche date dans les zones urbaines. Pour ce groupe social, la solution idéale semble être la maison **"à fonctions multiples"**, ainsi dénommée parce que les habitants peuvent s'y livrer à toutes sortes d'activités rémunératrices: commerce, services, ateliers. Peu importe que ces logements occupent des étages supérieurs ou bordent des ruelles très étroites, pourvu qu'il y ait l'espace voulu pour l'accueil des clients et la production des biens ou services dont ces derniers ont besoin.

Certains citadins cohabitent avec des parents qui, faute d'un emploi rémunéré, aimeraient cultiver des légumes ou des fruits ou élever des porcs ou de la volaille, comme cela se fait dans les petites villes et les villes moyennes. Il existe pour eux une formule idéale: la maison de type **semi-industriel** ou **semi- agricole**. Les terres basses conviennent parfaitement à ce type d'habitat, à condition que le gouvernement y fasse les améliorations nécessaires. Cette formule existe depuis 30 ans et elle a incontestablement joué un rôle important en tant que facteur d'emploi et de revenu, de même qu'elle a beaucoup contribué à résoudre les problèmes de ravitaillement. On peut observer un mouvement spontané de migration vers les régions qui, telles les deltas, ont un sol qui se prête aux cultures de rapport. Des cohortes de travailleurs se sont installées dans les banlieues pour y cultiver le poivre et le café. Il en est résulté l'apparition d'un nouveau type **d'exploitation agricole** périurbaine.

MEETINGS

GSS Seminar for French-speaking sub-Saharan Africa

Some 60 participants representing 17 countries and a number of bilateral and multilateral organizations took an active part in a seminar at Ouagadougou, Burkina Faso. The seminar, which took place from 3 to 7 December 1990, was designed to present the Global Strategy for Shelter to the Year 2000 (GSS), which would help those in that subregion to re-examine their national shelter strategies with an eye to meeting the goal of the GSS -- shelter for all by the year 2000.

The opening address was made by H.E. Mr. Joseph Kabore, Secretary of State for Housing and Urban Development of the Government of Burkina Faso. Also speaking at the opening ceremony were Mrs. Agnès Guimba-Ouédraogo, Deputy Resident Representative of the United Nations Development Programme, who spoke on behalf of the Reside Representative Mr. Christopher Metcalf, and Mr. Darshan Johal, Director, Office of Programme Co-ordination, UNCHS (Habitat). The ceremony was attended by representatives of the Government, diplomatic corps, international and pan-African organizations, as well as seminar participants.

The seminar began with a presentation of the GSS and its goal, and the introduction of four themes, which were then discussed in workshop sessions. The first considered the GSS **indicators**, the use of which participants recommended, together with simple methods of collecting the relevant data. The second working group considered basic **infrastructure**; in this case maximum cost recovery from beneficiaries through local fiscal policy was recommended. The third theme considered was the relationship between **public and private sectors** with regard to shelter. Participants recommended that the State legislate, plan, control and encourage the private sector -- simplifying administrative procedures, making public markets accessible to small-scale contractors and removing construction work from state control/management. **Rental housing**, which represents half the African urban habitat, was the fourth concern, yet had, participants said, been largely ignored. It could, they felt, play a crucial role in meeting the goal of the GSS. If only landlords/investors could be given better access to land and credit, they would thereby be in a better position to improve this form of shelter.

Country reports concentrated on problems, and on various means being used or planned to overcome them. As a result of information exchange and discussion at the seminar, both national and regional plans can be drawn up or revised, with a pragmatic approach to difficulties. (See box.)

On peut observer un mouvement spontané de migration vers les régions qui, telles les deltas, ont un sol qui se prête aux cultures de rapport. Des cohortes de travailleurs se sont installées dans les banlieues pour y cultiver le poivre et le café. Il en est résulté l'apparition d'un nouveau type **d'exploitation agricole** périurbaine.

Ces trois modèles sont adaptés aux particularités de l'urbanisme et de l'habitat, ainsi qu'à la situation socio- économique du pays. Les deux premiers modèles seraient également utiles dans les villages situés au voisinage immédiat des agglomérations urbaines, pour permettre à des personnes à revenus relativement modestes (retraités, étudiants) de vivre dans des maisons urbaines dotées d'un jardinet et/ou d'un atelier.

REUNIONS

Séminaire sous-régional sur la Stratégie mondiale du logement pour les pays francophones d'Afrique subsaharienne

Près de 60 personnes, représentant 17 pays, des organisations bilatérales et des organisations internationales, ont participé activement à un séminaire tenu à Ouagadougou (Burkina Faso), du 3 au 7 décembre 1990. L'objet de ce Séminaire était de faire connaître la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 aux gouvernements de la sous-région, afin de les aider à réexaminer leurs stratégies nationales du logement de manière à atteindre l'objectif d'un logement pour tous fixé par la Stratégie mondiale du logement pour l'an 2000.

Le discours d'ouverture a été prononcés par Son Excellence M. Joseph Kabore, Secrétaire d'Etat pour le logement et l'urbanisme du Burkina Faso. Mme Agnès Ouédraogo, Représentant résident adjoint du Programme des Nations Unies pour le développement (parlant au nom du Représentant résident, M. Christopher Metcalf), et M. Darshan Johal, Directeur du Bureau de la coordination des programmes (CNUEH), ont également prononcé des allocutions au cours de la séance d'ouverture. Etaient présents à la cérémonie des représentants du Gouvernement, du corps diplomatique, d'organisations internationales, d'organisations panafricaines, ainsi que les participants au Séminaire.

A la première séance, il a été donné une présentation de la Stratégie mondiale, en plus de l'introduction des quatre thèmes que les participants seraient appelés à examiner au cours des réunions de travail. Le premier groupe de travail a débattu la question des **indicateurs** de la Stratégie mondiale. Ceci a amené les participants à recommander l'application de ces indicateurs, en leur associant des méthodes très simples pour collecter les renseignements qui y sont relatifs. Après que le deuxième groupe ait examiné la nécessité de mettre en place des **infrastructures** essentielles, le Séminaire a recommandé de maximiser le recouvrement des coûts chez les bénéficiaires par l'application de politiques fiscales locales. Le troisième thème

Scenes from the Global Strategy for Shelter subregional seminar for French-speaking Africa, held at Ouagadougou, Burkina Faso from 3 to 7 December 1990. top left photo shows H.E. Joseph Kabore, Minister of Housing and Town Planning, Burkina Faso.

Scènes de Séminaire sous-régional sur la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 pour les pays francophones d'Afrique subsaharienne tenu à Ouagadougou (Burkina Faso), du 3 au 7 décembre 1990. En haut de la page, la photo de gauche montre le Ministre du logement et de la planification urbaine du Burkina Faso, Son Excellence Joseph Kabore.

The shelter situation in French-speaking sub-Saharan Africa

The situation of the shelter sector in French-speaking sub-Saharan Africa as described in the national reports is characterized by:

- *A shortage of affordable housing;*
- *Informal-sector construction;*
- *Growth in rental housing;*
- *Little or no finance of low-cost construction;*
- *Limited access to building plots;*
- *Inadequate infrastructure;*
- *An ineffective system of shelter construction;*
- *Importation of construction materials, with a negative impact on the balance of payments;*
- *A crucial need for human, financial and material resources in the relevant institutions.*

To meet these difficulties, the national shelter strategies are taking a number of steps, including:

- *Preparation and implementation of plans which put shelter in a larger development perspective;*
- *Strengthening of institutional support to public, private or co-operative development organizations;*
- *Establishment of financial institutions such as housing banks and credit unions;*
- *Reduced subsidies for public-sector housing;*
- *Allocation of plots affordable to the low-income population;*
- *(Rare) upgrading efforts;*
- *Loosening of financial constraints and other regulations;*
- *A willingness to promote the use of local materials and of small- and medium-sized enterprises.*

La situation du secteur du logement en Afrique subsaharienne francophone

Telle qu'elle est décrite dans les rapports de pays, la situation du secteur du logement en Afrique subsaharienne francophone présente les caractéristiques suivantes:

- *il n'y a pas assez de logements à un prix abordable;*
- *le secteur parallèle assure l'essentiel de la construction;*
- *le secteur des logements à louer est en pleine expansion;*
- *il y a peu ou pas de fonds pour financer la construction de logements sociaux;*
- *l'accès aux terrains à bâtir est limité;*
- *les infrastructures sont inadéquates;*
- *le système de construction de logements est déficient;*
- *les matériaux de construction sont généralement importés, ce qui a des effets néfastes sur la balance des paiements;*
- *les institutions pertinentes souffrent d'un grave manque de ressources humaines, financières et matérielles.*

Pour surmonter ces difficultés, une série de mesures a été incorporée dans les stratégies nationales nationales du logement. Parmi ces mesures figurent:

- *la préparation et l'application de plans qui placeront le logement sous la perspective élargie du développement;*
- *le renforcement de l'appui institutionnel accordé aux organisations publiques, privées ou coopératives qui qui s'occupent de développement;*
- *la création d'institutions de financement du logement, par exemple des banques du logement ou des associations de crédit;*
- *la diminution des subventions allouées au système officiel du logement;*
- *l'allocation de terrains d'un coût abordable aux ménages à faibles revenus;*
- *(rarement) des efforts de reclassement;*
- *le relâchement des contraintes imposées au financement et d'autres réglementations;*
- *la volonté d'encourager l'utilisation des matériaux locaux et de promouvoir les petites et moyennes entreprises.*

National Committee for Habitat (U.S.A.) awards luncheon

Some 150 participants -- real-estate brokers, architects, bankers, ambassadors, real-estate press and representatives of the concerned organizations -- attended an awards luncheon organized at the United Nations Headquarters on 20 November 1990 by the Miller Group, which has established a National Committee for Habitat in the United States of America.

retenu était celui des **logements à louer.** Selon le sentiment des participants, ce secteur a été largement négligé jusqu'ici, bien qu'il abrite la moitié de la population urbaine en Afrique. Il faudrait envisager la promotion de la location de logements comme un moyen crucial d'atteindre les objectifs de la Stratégie mondiale du logement. Si seulement on pouvait garantir aux propriétaires fonciers et aux investisseurs un accès plus facile au crédit et aux terrains, on pourrait espérer les mettre en situation plus favorable pour améliorer ce type de logement.

Les rapports de pays portent principalement sur l'examen des problèmes fonciers et passent également en revue les actions entre-

At the luncheon, Mr. K. Miller, President of the National Committee for Habitat, made the opening remarks and read messages from Dr. Arcot Ramachandran, Executive Director of UNCHS (Habitat), and Mayor D. Dinkins of New York City. Mr. A. Okali of the UNCHS office at New York spoke of the work of UNCHS (Habitat), and Mr. Mark Broxmeyer of the National Committee for Habitat introduced the award recipients. The awards were presented to the American Institute of Architects (AIA), National Association of Home Builders (NAHB), National Association of Realtors (NAR), and the Urban Land Institute (ULI) by Mr. A. Blanca, United Nations Director-General for Development and International Economic Co-operation.

Mr. D.B. Chambliss, Chairman of the AIA Search for Shelter Programme, described it as a public outreach programme of the American Institute of Architects, the American Institute of Architecture students, and the Neighbourhood Reinvestment Corporation. The Programme, through technical assistance and grants, encourages architects to take the lead in solving special housing needs in their community. Since 1986, architects have joined community leaders to finance, design and build housing in more than 80 cities across the United States of America. These include a shelter for battered women in Madison, Wisconsin; renovation of a Young Men's Christian Association annex for women and children in Philadelphia, Pennsylvania; housing and classrooms for homeless veterans in Atlanta, Georgia; and renovation of a storefront for emergency shelter in Milwaukee, Wisconsin.

Mr. M. Perlman, 1990 President of the National Association of Home Builders, received the award on behalf of that federation of more than 800 state and local builders associations representing 157,000 members throughout the USA. Based in Washington, D.C., its 300-member staff provides services in construction and codes, land-use, public affairs, government relations, legal issues, economics and mortgage finance. Its subsidiaries perform materials testing, housing research, job training and other educational functions.

Mr. W. North, Executive Vice-President of NAR, receiving the award on behalf of that organization, spoke about the conferences organized by NAR, as well as the support they had been providing to UNCHS over the years. Ms. Lachman, Trustee of the Urban Land Institute, received the award to ULI on behalf of the Institute.

Following the award presentation, Mr. R. Gerard of the National Committee for Habitat talked of a proposed International Student Design Competition. The meeting concluded with a question-and-answer session.

prises ou prévues pour les résoudre. Les résultats des échanges d'informations et des débats du Séminaire devraient être la formulation ou le réajustement des plans nationaux et internationaux, pour aborder les problèmes sous un angle plus pragmatique. (Voir encadré).

Le Comité américain pour l'habitat attribue des récompenses à l'occasion d'un déjeuner

Environ 150 participants - agents immobiliers, architectes, banquiers, ambassadeurs, journalistes spécialisés en immobilier et représentants d'organisations concernées par le logement - ont assisté à une remise de prix, lors d'un déjeuner tenu au Siège des Nations Unies, le 20 novembre 1990. Ce déjeuner avait été organisé par le Miller Group, fondateur du Comité américain pour l'habitat.

Au cours du déjeuner, M. K. Miller, Président du Comité américain pour l'habitat, a prononcé le discours d'ouverture et donné lecture des messages du Directeur exécutif du CNUEH (Habitat), M. Arcot Ramachandran, et du Maire de New York, M. D. Dinkins. M. A. Okali, du Bureau du CNUEH à New York, a décrit l'oeuvre du centre et M. Mark Broxmeyer, du Comité américain pour l'habitat, a présenté les lauréats. M. A. Blanca, Directeur général au développement et à la coopération économique internationale (ONU), a remis les prix au American Institute of Architects (AIA), à la National Association of Home Builders (NAHB), à la National Association of Realtors (NAR) et au Urban Land Institute.

M. D.B. Chambliss a décrit le Programme AIA "Search for Shelter", dont il est le directeur, comme étant un programme de grande portée, exécuté en commun par le American Institute of Architects, le American Institute of Architecture Students et la Neighborhood Reinvestment Corporation. Ce programme vise à inciter les architectes, moyennant une assistance financière et technique, à pourvoir, par des solutions inédites, aux besoins spéciaux de leur communauté en matière de logements. Depuis 1986, les architectes et les dirigeants communautaires travaillent ensemble à financer, concevoir et construire des maisons dans plus de 80 villes américaines. Parmi leurs réalisations figurent: la construction d'un refuge pour femmes maltraitées à Madison (Wisconsin), la remise en état de l'annexe de l'Association de la jeunesse chrétienne à Philadelphie (Pennsylvanie), pour y loger des femmes et des enfants, la construction de logements et de salles de classes pour les anciens combattants sans-abri d'Atlanta (Georgie) et l'aménagement d'un bureau en devanture d'un magasin pour mieux affronter les situations d'urgence relatives au logement à Milwaukee (Wisconsin).

M. M. Perlman, Président pour 1990 de la National Association of Home Builders, a reçu le prix au nom de sa fédération. Celle-ci groupe plus de 800 associations de promoteurs immobiliers, tant étatiques que privées, et compte plus de 157 000 membres, partout aux Etat-Unis. Les 300 personnes qui travaillent à son siège de Washington (D.C.) fournissent des services dans les domaines suivants: codes

Mr. Blanca giving the award to Mr. North of the National Association of Realtors.

M. Blanca remet le prix à M. North, de l'Association nationale des agents immobiliers.

OTHER EFFORTS

World HABITAT Day painting competition

As the photostory on the next page demonstrates, differently-abled children and youth are far from disabled when it comes to expressing their views on shelter. Note, for example, the top right photo where young Master Arif is shown receiving the overall first prize from Mr. S. Thangavelu, Minister for Handlooom and Urban Development, Government of Tamilnadu as Mr. V. Suresh, Executive Director, Southern Zonal Office of HUDCO looks on. UNCHS (Habitat) helped co-sponsor the event, offering prize money.

Shelter clinic held in Montserrat

Hurricane Hugo, which struck the Eastern Caribbean in September 1989, devastated Montserrat: 20 per cent of the homes there were completely destroyed and another 50 per cent very severely damaged.

Two months later a shelter clinic programme had been set up under the guidance of the Association of Development Agencies (ADA), which conducted a post-Hurricane Hugo pilot

et réglementations de la construction, utilisation des sols, affaires publiques, relations avec le gouvernement, questions juridiques, investissements et financement hypothécaire. Ses filiales se chargent de tester les matériaux de construction, mener des recherches et organiser des programmes de formation professionnelle, ainsi que d'autres activités didactiques.

M. W. North, recevant le prix au nom de la NAR, dont il est le Président directeur général adjoint, a parlé des conférences qu'organise cette organisation. Il a également évoqué l'appui qu'elle fournit au CNUH (Habitat) depuis des années. Mme Lachman, Administrateur du Urban Land Institute, a reçu le prix au nom de cet institut.

A l'issue de la cérémonie de remise des prix, M. R. Gerard, du Comité national pour l'habitat, a présenté une proposition en vue d'un concours international de modèles architecturaux destiné aux étudiants. La réunion a été clôturée par un échange de questions et de réponses.

AUTRES CONTRIBUTIONS

Concours de peinture organisé à l'occasion de la Journée mondiale de l'habitat

Comme le démontre ce reportage photographique, le fait d'avoir des capacités différentes n'empêche aucunement ces enfants et ces jeunes gens d'exprimer leurs vues en matière de logement. Ainsi peut-on voir sur la photo en haut à droite, le jeune Arif recevant le prix d'excellence des mains de M. S. Thangavelu, Ministre du tissage à main et de l'urbanisme du Gouvernement de l'Etat de Tamilnadu, en présence de M. V. Suresh, Directeur exécutif du Bureau régional pour la zone Sud (HUDCO). Cet évènement a été organisé avec le concours du CNUEH (Habitat), qui a offert les prix en argent.

Atelier sur le logement tenu à Montserrat

Les destructions imputables au cyclone Hugo, qui s'est abattu sur la région orientale des Caraïbes en septembre 1989, ont détruit 20 pour cent du parc immobilier de Montserrat et endommagé 50 pour cent des logements restants.

Deux mois après ces dévastations, un programme de logement a été entrepris sur le modèle de celui exécuté en commun par l'Association of Development Agencies (ADA) et l'Institut

project. The ADA/Jamaican Institute of Architects (JIA) Shelter Programme, implemented after Hurricane Gilbert, was chosen as a model because of its community-based approach. The Canadian University Services Overseas (CUSO) Eastern Caribbean and the Antigua Programme Officer of the Caribbean Conference of Churches also agreed to collaborate in the reconstruction effort, while a Dominican with ADA/JIA experience provided educational inputs.

"A planning and orientation workshop was held in October and by the time the Jamaica/Dominican team had arrived in Montserrat, a third development agency, the Christian Children's Fund had joined the project."

Between 18 November and 6 December, the team completed three houses and started a fourth, assisting those who had suffered total destruction of their homes. The project resumed in January with a Montserratian team, having proved the worth of the shelter clinic process as a powerful community-building tool.

Source: "Shelter clinic programme", Caricom Perspective of July- December 1989/January-March 1990.

Thailand: NGOs increasingly active

NGOs and the popular sector have in recent years become more numerous and active in Thailand. "Community committees and organizations are now accepted and prevalent in most slum areas" notes a background paper on enabling strategies prepared for UNCHS (Habitat). It notes as well increasing interaction between organizations from different slums, and the formation of three slum federations. More effective means of co-operating, sharing experiences and promoting policies are also evident. The decade of the 1980s saw an increase in those working on specialized concerns of the urban poor, with professionals concerned about specific issues and involvement of the community in the housing process.

This change came about partly due to the introduction of a large-scale Slum Upgrading Programme in 1977. New perceptions, attitudes and understandings of issues resulted -- and the learning process is ongoing. Interesting, innovative approaches such as reblocking, land-sharing and even some resettlement by the community itself followed. "Other groups can learn much from these new strategies. However, it must be said that to be successful, certain developmental processes and social situations need to exist: peoples' organizations need to be strong; intermediaries such as NGOs need to play strong supporting

jamaïquain d'architecture (JIA) au lendemain du cyclone Gilbert. Ce modèle a été retenu pour son approche communautaire. L'organisation du nouveau programme a été confiée à l'ADA, qui a entamé le projet pilote "postcyclone Hugo".

La Canadian University Services Overseas (CUSO) a également accepté de participer à l'effort de reconstruction, de même que le responsable de la gestion des programmes de la Conférence des églises des Caraïbes à Antigua. Enfin, un Dominicain, qui avait travaillé par l'ADA et le JIA, a fourni des apports didactiques.

"Une réunion de planification et d'orientation a été tenue en octobre et une troisième organisation de développement, le Fonds chrétien pour les enfants, s'est jointe au projet avant l'arrivée de l'équipe jamaïco-dominicaine."

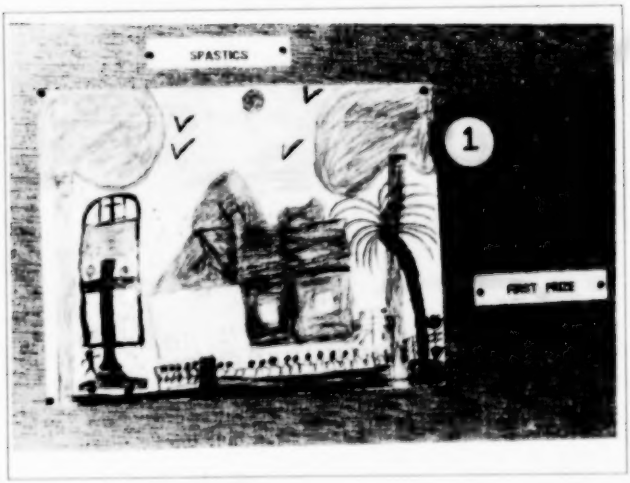
Entre le 18 novembre et le 6 décembre, l'équipe a mené à bien la construction de 3 maisons et en a mis une quatrième en chantier pour les personnes qui avaient particulièrement souffert du cyclone. Les ateliers de travail sur le logement ont joué un rôle majeur dans le renforcement de l'esprit communautaire, ce qui a permis au projet de prendre un nouveau départ en janvier, avec le ralliement d'une équipe de Montserrat.

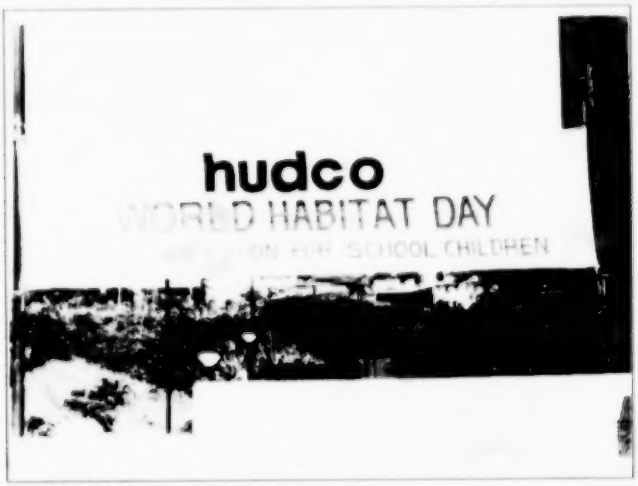
Source: "Shelter clinic programme", Caricom Perspective, juillet à décembre 1989 et janvier à mars 1990.

Thaïlande: intensification des efforts des ONG

En Thaïlande, ces dernières années ont été caractérisées par une augmentation du nombre d'ONG et groupes populaire et par un essor de leurs activités. Selon un document d'information sur les stratégies de facilitation rédigé pour le CNUEH (Habitat), les comités et organisations communautaires sont de plus en plus largement acceptés et présents dans les bidonvilles. Ce document fait aussi état d'interactions plus poussées entre organisations relevant de différents bidonvilles, ainsi que de la formation de trois fédérations de taudis. Ce qui est également évident, c'est que les moyens de coopérer, de partager les expériences et de promouvoir des politiques sont devenus beaucoup plus efficaces. Durant les années 80, on a vu augmenter le nombre de ceux qui s'emploient à vaincre les problèmes particuliers auxquels les citadins pauvres doivent faire face. Dans ce contexte, les experts se sont préoccupés de questions spécifiques, tandis que la communauté s'est engagée dans la production de logements.

En 1977, la mise en oeuvre, sur une grande échelle, d'un programme d'amélioration des taudis a été le déclencheur partiel de ces changements. Cette expérience, dont on continue à tirer des enseignements, a suscité de nouvelles perceptions, transformé les attitudes et permis une meilleure compréhension





World HABITAT Day painting competition

Concours de peinture organisé à l'occasion de la Journée mondiale de l'habitat

roles; and government organizations need to be flexible enough to agree to reasonable change."

(Another in the series of enabling-strategies country case studies provided the source for this article.)

des problèmes. Des mesures innovatrices et dignes d'intérêt ont été prises ensuite, parmi lesquelles figurent la reparcellisation, la mise en commun des terres, et même certaines opérations de réinstallation dirigées par la communauté elle-même. "D'autres groupes peuvent profiter de la somme d'expérience ainsi acquise. Mais ces nouvelles stratégies ne peuvent aboutir que si les organisations communautaires sont puissantes, si le soutien accordé par les ONG et autres intermédiaires est vigoureux, enfin, si les institutions publiques sont suffisamment flexibles pour accepter des changements dans des limites raisonnables."

(La source de cet article fait également partie de la série d'études de cas par pays sur les stratégies de facilitation)

Community Housing Cooperative: from informal to formal

Organizations such as the Community Housing Cooperative mark the transition of informal community organizations to legitimate and more systematic institutions. Co-operatives have become very important in the enabling process for the people of Bangkok.

Such organizations enable the community to become legitimate, enable easier access to loan sources, and enable the people to manage their housing development more independently. Such organizations may also become a legal means of linking the community with other development issues.

Coopérative de logement communautaire: officialisation du secteur spontané

Certaines organisations, telles la Coopérative de logement communautaire, marquent la transition de l'état d'organisation communautaire marginale à celui d'institution légitime mieux intégrée dans le système. Les coopératives sont devenues des éléments essentiels du processus de facilitation appliqué à Bangkok.

De telles organisations permettent à la communauté d'être légitimée, ceci lui facilitant l'accès au crédit. De plus, elles rendent la population plus apte à gérer le développement de son habitat. Elles pourraient également devenir l'instrument légal requis pour lier l'action communautaire aux autres activités de développement.

NCCK: Village Improvement Project in Kenya

The National Council of Churches of Kenya (NCCK) has since 1985 been involved in a Village Improvement Project offering workshops to explore the innovative use of local affordable building materials using appropriate technology and traditional skills. It also helps communities gain access to other resources, such as finance to start income-generating activities. In this Project the NCCK co-operates closely with the Housing Research Development Unit (HRDU) Bof the University of Nairobi, which provides technical advice. UNCHS (Habitat) , the International Development Research Centre (IDRC) and Ford Foundation have also worked closely with the NCCK inresearch and policy areas; the latter two funded the Study on which this article is based.

Kenya: la NCCK opère un projet d'amélioration au niveau du village

La Conférence nationale des églises du Kenya (NCCK) est engagée depuis 1985 dans un projet d'amélioration au niveau du village. Au titre de ce projet, elle organise des stages d'études pratiques pour explorer des solutions innovatrices aux fins d'utiliser des matériaux de construction locaux d'un coût abordable et appliquer des technologies appropriées et des méthodes traditionnelles. De plus, elle facilite l'accès des communautés à d'autres ressources, y compris les fonds nécessaires au démarrage de nouvelles activités génératrices de revenus. Dans ce projet, elle a poursuivi une collaboration très étroite avec l'Unité de recherche sur le logement (HRDU) de l'Université de Nairobi, qui a fourni des conseils techniques. Le CNUEH (Habitat), le Centre international de recherche sur le développement et la Ford Foundation lui ont apporté un concours actif

Evaluation of earlier community participation projects brought out the fact that women play an important role in the initiation and management of housing projects -- in the choice and selection of designs and materials and through direct participation in construction. As a result, NCCK revised its approach to this new Project, which encourages community participation. "[L]ocal communities have been encouraged by the NCCK to develop their own ways and means of using locally available and relatively cheap building materials in the construction of their houses. The harambee [literally, "let's pull together"] self-help community spirit has also been encouraged so that individuals can construct a house with the assistance of other community members. In this way the cost of labour in construction is not only reduced but the community spirit of togetherness is also enhanced."

So far, research and demonstrations have been conducted in the capital, Nairobi; Kunati, Meru District; and Chonyi, Kilifi District -- offering an urban/rural spread. The proposed next step is a village community savings scheme which with the help of UNCHS(Habitat) will organize families so that they can construct their own homes, using NCCK housing loans for low-income families. The intended beneficiaries are the urban landless and rural people who have the financial wherewithal to sustain themselves while repaying the loans -- which will be given to members of established communities who are "paid-up" members of a savings scheme.

Housing loans, based on these criteria, will be granted in the form of construction materials to build an improved house with stabilized soil blocks and fibre-cement roofing tiles. Here the HRDU will provide technical advice. Loan repayments will go into a revolving fund, to provide credit for others. Eventually it is hoped to replicate the project throughout Kenya.

(Source: NCCK, Study on use of traditional and low-cost building material in the modern housing sector, Nairobi, Kenya, 1990)

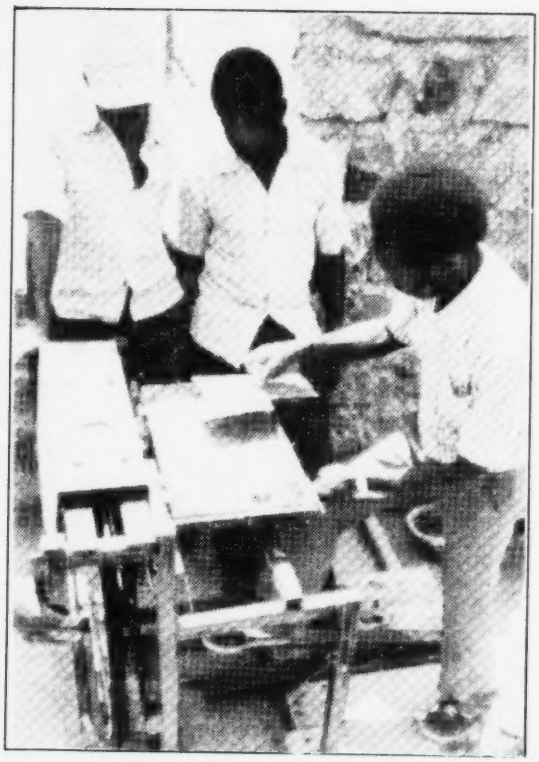
dans les domaines de la recherche et des politiques. L'étude dont s'inspire le présent article a été préparée avec l'aide financière des deux dernières organisations susmentionnées.

L'évaluation des projets de participation communautaire menés dans le passé a mis en lumière l'importance de la contribution des femmes. Très souvent, elles participent à la mise en route et à la gestion des projets de construction de logements, elles influencent le choix des modèles et des matériaux, elles participent directement aux travaux de construction. Ceci a conduit la NCCK à réviser son approche en vue de renforcer la participation communautaire au présent projet. "La NCCK a incité les communautés locales à se tourner vers les matériaux locaux les moins chers pour construire leurs maisons et à mettre au point leurs propres méthodes de construction. On a également encouragé l'esprit "Harambee" (agissons ensemble, au sens littéral), afin que les individus travaillent ensemble à la construction des maisons des membres du groupe communautaire. Ainsi, non seulement la main-d'oeuvre revient moins chère, mais on assiste aussi à la création d'un véritable esprit communautaire."

Jusqu'ici, les activités de recherche et de démonstration ont été équitablement réparties entre les zones urbaines et les zones rurales du fait d'avoir été entreprises à Nairobi (la capitale), ainsi qu'à Kunati (district de Meru) et à Chonyi (district de Kilifi). L'étape suivante sera la mise en route d'un projet visant à amener les communautés villageoises à constituer des groupes d'épargne. Avec le concours du CNUEH (Habitat), ce projet organisera les familles de façon qu'elles puissent construire leurs propres maisons, utilisant à cet effet les prêts au logement que la NCCK réserve aux familles à faible revenu. Les groupes visés par ce projet sont les pauvres des villes et, dans les zones rurales, les individus qui ont les moyens de vivre tout en remboursant l'emprunt - qui sera consenti aux personnes appartenant à une communauté établie, après qu'elles aient versé les sommes dues au groupe d'épargne dont elles sont membres.

Sur base de ces critères, les prêts au logement seront accordés sous forme de prêts en nature: des matériaux seront fournis pour construire une maison améliorée en blocs de terre stabilisée et tuiles en fibrociment. La HRDU fournira l'assistance technique requise. Un fonds renouvelable sera constitué de sorte que les remboursements puissent être utilisés afin de consentir des prêts à la construction de nouvelles maisons. On espère éventuellement reproduire ce projet partout au Kenya.

(Source: NCCK, Study on the use of traditional and low-cost building material in the modern housing sector, Kenya, 1990)



(Left) Learning how to use low-cost building materials.

(A gauche) Comment se servir des matériaux de construction à faible coût.

(Below) The whole community gets involved in improving their living situation; this women's group in Chonyi location is digging a foundation for one of the houses.

(Ci-dessous) L'ensemble de la communauté s'efface d'ameliorer ses conditions de vie. Le groupe de femmes de Chonyi pose les fondations de l'une des maisons.

The UNCHS (HABITAT) SHELTER BULLETIN is produced by UNCHS (Habitat) and distributed free of charge. The views expressed in it do not necessarily reflect those of the United Nations Secretariat.

UNCHS (Habitat) SHELTER BULLETIN, UNCHS (Habitat), P.O. Box 30030, Nairobi, Kenya.

La LETTRE DU CNUEH (Habitat) est produite par le CNUEH (Habitat). Elle est disponible gratuitement. Les vues qui y sont exprimées ne reflètent pas nécessairement celles du Secrétariat des Nations Unies.

UNCHS (Habitat) SHELTER BULLETIN, UNCHS (Habitat), P.O.Box 30030, Nairobi, Kenya.